

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

ev. č. 0301/1S/2023

Smluvní strany:

město Hostinné

IČO: 00277908

sídlo: Náměstí 69, 543 71 Hostinné

zastoupené: Ing. Dagmar Sahánková, starostka města

(dále také jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Coop Development, družstvo

IČO: 24303917

sídlo: Střelnická 1680/8, Kobyličky, 182 00 Praha 8

zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl Dr, vložka 7797

zastoupené: Anna Ježková, předseda družstva

(dále také jen „**Budoucí kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**občanský zákoník**“), tuto

smlouvu o budoucí kupní smlouvě:

Čl. I.

ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
 - a) pozemek p. č. st. 129/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: průmyslový objekt (dále také jen „**Pozemek 1**“),
 - b) pozemek p. č. st. 131/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova čp. 209, způsob využití: stavba pro výrobu a skladování (dále také jen „**Pozemek 2**“),
 - c) pozemek p. č. st. 131/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: stavba pro administrativu (dále také jen „**Pozemek 3**“),
 - d) pozemek p. č. 1597, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, v katastrálním území Hostinné (dále také jen „**Pozemek 4**“),
 - e) pozemek p. č. 922/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, v katastrálním území Hostinné (dále také jen „**Pozemek 5**“),kteřé jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Hostinné.
2. Smluvní strany prohlašují, že jejich záměrem je, aby po prodeji nemovitých věcí, které budou předmětem kupní smlouvy, která bude mezi smluvními stranami uzavřena na základě této smlouvy, provedl Budoucí kupující přestavbu budovy bez čp./če. (průmyslový objekt), stojící na Pozemku 1 (dále také jen „**Zámek**“), budovy čp. 209, stojící na Pozemku 2 (dále také jen „**Dvůr**“), popř. i dalších dotčených budov na bytový dům (komplex) s nebytovými prostory, bytovou funkcí citlivě doplňujícími, včetně provedení všech potřebných venkovních úprav, při přiměřeném funkčním využití všech prodávaných nemovitých věcí, a to v souladu s architektonickým záměrem, vypracovaným obchodní společností

ATELIER L s.r.o. v květnu 2022, a architektonickým záměrem s názvem „Koncepce rekonstrukce zámku a meierhofu – Hostinné“, vypracovaným ateliérem (společností) Třiarchitekti – David Mareš v září 2023, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy (dále také jen „Projekt“).

3. Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem provést Projekt tak, aby takto vzniklý bytový komplex sloužil k zajištění bydlení především ve formě pronájmu družstevních bytů s tím, že po dokončení Projektu je zamýšleno převést vlastnické právo k dotčeným nemovitým věcem na bytové družstvo, určené podle vlastního výběru Budoucího kupujícího (dále také jen „Družstvo“).

Čl. II.

PŘEDMĚT SMLOUVY – BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVA

1. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co budou z podnětu Budoucího prodávajícího a na jeho náklady odděleny (geometrickým plánem) z Pozemku 1 a Pozemku 5 jejich prodávané části [písm. a) bod ii tohoto odstavce], včetně rozdělení Zámku, nejpozději však do 31.12.2025, spolu uzavřou kupní smlouvu (dále také jen „BKS“), podle níž
 - a) Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu nemovité věci:
 - i. Pozemek 2, Pozemek 3 a Pozemek 4, jakož i
 - ii. část Pozemku 1 a část Pozemku 5 tak, jak budou tyto části pozemků, které jsou zatím předběžně zakresleny na situačním snímku, který je nedílnou přílohou této smlouvy (jako její příloha č. 2), vymezeny v geometrickém plánu, který bude nedílnou přílohou BKS; splnění tohoto požadavku, tj. připojení geometrického plánu k BKS, se však nevyžaduje v případě, že v okamžiku uzavření BKS budou zmíněné části pozemků již v katastru nemovitostí evidovány jako samostatné pozemky v podobě parcel, které se pak vedle Pozemku 2, Pozemku 3 a Pozemku 4 stanou předmětem BKS
(dále také jen „Předmět koupě“), za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 7.500.000,- Kč (slovy: sedm milionů pět set tisíc korun českých) [dále také jen „Kupní cena“] a Budoucí kupující Předmět koupě za Kupní cenu koupí a přijme do svého výlučného vlastnictví,
 - b) Budoucí kupující provede na Předmětu koupě Projekt, který bude dokončen nejdéle do 6 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího; předběžný časový harmonogram Projektu je obsažen v příloze č. 3 této smlouvy s tím, že se Budoucí kupující zavazuje předložit Budoucímu prodávajícímu nejpozději před zahájením stavebních prací na Projektu upřesněnou verzi tohoto časového harmonogramu, který bude průběžně (min. 1x za 6 měsíců) aktualizován; s každou takovou aktualizací bude přitom Budoucí prodávající vždy předem seznámen,
 - c) bude zřízen zákaz zcizení a zatížení Předmětu koupě jako právo věcné, a to na dobu, než nastane některá z následujících skutečností:
 - i. uplynutí 9 let, běžících ode dne právních účinků vkladu zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí podle BKS,
 - ii. dokončení Projektu;
zákaz zatížení se přitom nebude vztahovat na zřízení zástavního práva k Předmětu koupě ve prospěch třetí osoby (banky) za účelem zajištění financování Projektu, a to za předpokladu, že budou splněny následující podmínky:
 - i. finanční prostředky poskytnuté třetí osobou (bankou) budou výlučně použity na provedení Projektu a příslušný úvěr bude k tomuto účelu vázán (účelová vázanost úvěru),
 - ii. finanční prostředky budou třetí osobou (bankou) uvolňovány až pro uhrazení

- skutečně vynaložených nákladů na provedené práce, nedohodne-li se Budoucí kupující s třetí osobou (bankou) na jiném způsobu uvolňování finančních prostředků,
- iii. Budoucí prodávající bude oprávněn průběžně (max. 1x za 6 měsíců) kontrolovat, že úvěr je použit výlučně k financování Projektu, a v rámci tohoto svého oprávnění na základě jím učiněné výzvy, zaslané Budoucímu kupujícímu alespoň 30 dnů před provedením kontroly, požadovat po Budoucím kupujícím předložení všech relevantních podkladů souvisejících s financováním Projektu,
 - d) bude mít Budoucí prodávající právo odstoupit od BKS v případě, že
 - i. Budoucí kupující bude v prodlení se splněním svého závazku dokončit Projekt o více než 2 roky; dostane-li se navíc Budoucí kupující do prodlení se splněním svého závazku dokončit Projekt ze subjektivních důvodů ležících na jeho straně, bude povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny za každý započatý rok prodlení,
 - ii. Budoucí kupující poruší svou povinnost vyplývající ze zřízeného zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení s tím, že bez ohledu na využití tohoto práva na odstoupení od BKS ze strany Budoucího prodávajícího bude Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu v každém jednotlivém případě porušení zmíněné povinnosti smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny, max. však do výše Kupní ceny.
2. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že pro účely této smlouvy, popř. BKS se rozumí termínem
- a) „bez zbytečného odkladu“ lhůta 6 měsíců, v níž je Budoucí prodávající povinen předložit (zaslat) Budoucímu kupujícímu písemnou výzvu k uzavření BKS; součástí této výzvy přitom musí být i geometrický plán podle odstavce 1 písm. a) bod ii tohoto článku, neuplatní-li se pravidlo obsažené v odstavci 1 písm. a) bod ii tohoto článku v části za středníkem obdobně,
 - b) „rozdělení Zámku“ stavebně-technické rozdělení Zámku na 2 části (2 samostatné stavby), z nichž oddělená JV část nebude součástí Předmětu koupě; k dosažení tohoto stavu, který Budoucí prodávající zajistí na své náklady, se vyžaduje souhlas příslušného stavebního úřadu v podobě kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu (stavební povolení na změnu dokončené stavby nazvané „Hostinné, rozdělení objektu na stavební parcele 129/1“ vydal Městský úřad Hostinné, odbor stavební a životního prostředí pod čj. MUHOS-5581/2023/OSŽP/Ma/112 dne 27.09.2023); nedojde-li přitom přes veškeré úsilí Budoucího prodávajícího, které lze po něm rozumně požadovat, k rozdělení Zámku ani do 31.12.2025, je každá smluvní strana oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit, a to bez nároku na náhradu škody či jiné újmy,
 - c) „dokončení Projektu“ den, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, na jehož základě bude možné Projekt užívat (dále také jen „**Kolaudační rozhodnutí**“),
 - d) „ze subjektivních důvodů ležících na straně Budoucího kupujícího“ zaviněné jednání (konání i nekonání) Budoucího kupujícího, který si nepočínal tak, jak mohl a měl, přičemž Budoucí kupující je v souvislosti s tím povinen prokázat, že učinil vše, co lze po něm rozumně požadovat, aby k porušení příslušné povinnosti nedošlo.
3. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cenu zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu, a to převodem na účet Budoucího prodávajícího č. 1303699319/0800 vedený u České spořitelny, a. s., variabilní symbol 36123113, před uzavřením BKS (Budoucí prodávající se přitom zavazuje, že nebude-li mu v tom bránit nějaká závažná překážka, podepíše BKS ihned poté, co bude Kupní cena uhrazena, tj. co bude částka odpovídající Kupní ceně připsána na zmíněný účet), ne však dříve, než bude Budoucímu kupujícímu doručena výzva Budoucího prodávajícího podle odstavce 2 písm. a) tohoto

článku. Nesplní-li Budoucí kupující tuto svou povinnost řádně a včas, je Budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že
 - a) BKS nabude účinnosti teprve splněním následujících podmínek (tj. dnem, kdy bude splněna poslední z nich), a to tím, že Budoucí kupující předloží Budoucímu prodávajícímu
 - i. pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, jímž bude Projekt [jako stavební záměr, resp. záměr podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**stavební zákon**“)] povolen (dále také jen „**Povolení**“),
 - ii. závaznou smlouvu o dílo s dodavatelem (se zhotovitelem) stavební části Projektu,
 - iii. závaznou smlouvu/závazné smlouvy na financování Projektu;o splnění všech těchto podmínek vystaví Budoucí prodávající Budoucímu Kupujícímu písemné potvrzení, které bude použito v příslušném vkladovém řízení (jako 1 z příloh návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí). Nebude-li jakákoli z těchto podmínek splněna ani do 42 měsíců ode dne podpisu BKS, bude každá smluvní strana oprávněna od BKS písemně odstoupit. Nenabude-li BKS přitom účinnosti do 3 let ode dne jejího podpisu ze subjektivních důvodů ležících na straně Budoucího kupujícího, bude Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny,
 - b) budou-li na Předmětu koupě v rámci Projektu provedeny nějaké stavební práce a dojde-li jimi ke zhodnocení Předmětu koupě, bude mít Budoucí kupující v případě zrušení BKS odstoupením od ní právo na vypořádání zhodnocení Předmětu koupě, max. však do výše Kupní ceny. Pro stanovení výše tohoto zhodnocení bude vypracován znalecký posudek znalcem vybraným ze seznamu znalců společně Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím; nedohodnou-li se však smluvní strany na osobě znalce, bude znalec vybrán losem ze 4 kandidátů, které v počtu po 2 znalcích navrhne každá smluvní strana; nenavrhne-li jedna smluvní strana žádného znalce nebo se k losování nedostaví, bude druhá smluvní strana oprávněna vybrat znalce podle vlastního uvážení. Právo na takto určené vypořádání zhodnocení Předmětu koupě bude Budoucímu kupujícímu přitom náležet až tehdy, když Předmět koupě nebude zatížen zástavním právem, zřízeným na základě právního jednání Budoucího Kupujícího, přičemž zástavní právo (včetně jeho výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Budoucího Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Budoucí Prodávající nebude do výmazu zástavního práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky a jejího příslušenství,
 - c) pro všechny smluvní pokuty uvedené v BKS bude platit, že
 - i. jsou sjednány za účelem uložení sankce smluvní straně, která poruší utvrzenou povinnost (bude se tak jednat o smluvní pokuty sankční, které nijak neslouží k paušalizaci náhrady škody),
 - ii. jsou započítatelné proti jiným peněžitým závazkům vyplývajícím z BKS,
 - iii. jejich splatnost činí 30 dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení,
 - iv. ujednáními o smluvních pokutách není nijak dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody či jiné újmy, která jí vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti,
 - v. povinná strana bude považovat jejich výši za přiměřenou a vzdá se práva domáhat se u soudu jejich snížení.

Čl. III. REALIZACE PROJEKTU

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou nezbytnou

součinnost k získání Povolení a Kolaudačního rozhodnutí, zejména pak že udělí Budoucímu kupujícímu souhlas vlastníka (ve smyslu ust. § 187 stavebního zákona) a uzavře s ním plánovací smlouvu (ve smyslu ust. § 130 a násl. stavebního zákona) tak, aby bylo možné Projekt řádně provést a včas dokončit, včetně zajištění potřebných parkovacích míst, nebude-li si je moci zajistit Budoucí kupující na své náklady sám.

2. Budoucí prodávající je mimo rámec součinnosti popsané v odstavci 1 tohoto článku oprávněn, výhradně však podle vlastního uvážení, účastnit se na přípravě Projektu, zejména pak být informován o postupu prací na projektové dokumentaci k Projektu, seznamovat se byť i s dílčími výstupy těchto prací a vyjadřovat se k nim, vždy však tak, aby nebyla ohrožena plynulost přípravy Projektu.
3. Na základě požadavku Budoucího prodávajícího musí být v rámci Projektu splněny alespoň tyto podmínky:
 - a) Budoucí kupující zajistí osobám, které Budoucí prodávající navrhne, získat v době vymezené Budoucím kupujícím, a to nejpozději do 6 měsíců od právní moci Povolení, možnost uzavření dohody o budoucím pronájmu bytů v Projektu ve formě nájmu družstevního bytu, včetně možnosti uzavření smlouvy o dalším členském vkladu s Družstvem, a to nejméně v rozsahu 1/3 podlahové plochy všech bytů v Projektu, za stejnou cenu jako pro všechny zájemce o bydlení v Projektu,
 - b) v areálu Projektu zřídí Budoucí kupující 2 průchody pro pěší (1 spojující ulici Na Valech s ulicí Horní brána a 1 spojující ulici Horní Brána s ulicí Karla Klíče), které se budou v době nočního klidu zamykat,
 - c) Budoucímu prodávajícímu budou v Projektu vyhrazena 3 vnitřní parkovací místa formou bezplatného užívacího práva, které bude po dokončení Projektu váznout na Předmětu koupě (jeho dotčené části) jako věcné břemeno.
4. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že také ujednání (a z nich plynoucí práva a povinnosti), obsažená v tomto článku výše, budou vedle náležitostí uvedených v čl. II [odst. 1, odst. 2 písm. c) a d), odst. 3 a 4] této smlouvy obsahem BKS, jejíž znění bude vycházet z textu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

Čl. IV. STAV PŘEDMĚTU KOUPE

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy ani zástavní práva.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že ode dne podpisu této smlouvy až do okamžiku, kdy se Budoucí kupující stane na základě BKS výlučným vlastníkem Předmětu koupě, nezatíží Předmět koupě žádným věcným právem ve prospěch třetí osoby, zejména pak zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem, ledaže by si jeho zřízení vyžádala náhle vzniklá potřeba (např. vedení inženýrské sítě), nebo ledaže by k jeho zřízení dal Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu svůj souhlas.
3. Budoucí kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, s jeho faktickým a právním stavem se před podpisem této smlouvy řádně seznámil a nemá vůči jeho stavu žádných výhrad.

Čl. V. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny v písemné formě (za písemnou formu se přitom pro tento účel nepovažuje výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv) a musí být podepsány oběma smluvními

- stranami.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany se však ve smyslu ust. § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku dohodly, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
 3. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran. Budoucí prodávající přitom souhlasí s tím, aby Budoucí kupující případně postoupil všechna svá práva a povinnosti z této smlouvy na jinou právnickou osobu, určenou Budoucím kupujícím, v níž bude Budoucí kupující ovládací osobou [ve smyslu ust. § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů], a zavazuje se k tomu Budoucímu kupujícímu poskytnout potřebnou součinnost, včetně potřebného souhlasu k převzetí všech povinností z této smlouvy novým budoucím kupujícím; jinak však je postoupení práv a povinností z této smlouvy Budoucím kupujícím na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího vyloučeno.
 4. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoli ujednání této smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost jejích zbývajících ujednání, pokud z povahy nebo obsahu takového ujednání nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu smlouvy. Pro případ, že by bylo nebo by se stalo některé ujednání této smlouvy neplatné (popř. zdánlivé), se smluvní strany zavazují neprodleně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné (popř. zdánlivé) ujednání novým ujednáním platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu neplatného (popř. zdánlivého) ujednání a které nebude představovat zřejmý prospěch nebo neprospěch jedné smluvní strany na úkor či ve prospěch druhé smluvní strany.
 5. Smluvní strany jsou povinny si navzájem poskytnout veškerou součinnost, včetně poskytnutí informací či učinění potřebných úkonů k dosažení účelu této smlouvy, tj. uzavřít ve sjednané lhůtě BKS.
 6. Budoucí prodávající prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky a byla přijata veškerá souhlasná rozhodnutí orgánů Budoucího prodávajícího, případně třetích osob, nezbytná pro platné uzavření této smlouvy, zejména pak že
 - a) záměr uzavřít tuto smlouvu byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**zákon o obcích**“), řádně zveřejněn na úřední desce a na elektronické úřední desce Městského úřadu Hostinné v době od 14.06.2023 do 21.08.2023 pod č. 26/2023,
 - b) uzavření této smlouvy bylo v souladu s ust. § 85 písm. a) zákona o obcích schváleno Zastupitelstvem města Hostinné na jeho 7. zasedání konaném dne 06.11.2023 usnesením č. 126/7/ZM/2023.
 7. Smluvní strany se dohodly a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude zařazena do evidence smluv města Hostinné a celé znění této smlouvy bude zveřejněno v registru smluv, a bude tak veřejně přístupné. Zveřejnění v registru smluv zajistí Budoucí prodávající. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
 8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho Budoucí prodávající obdrží 2 stejnopisy a Budoucí kupující převezme 1 stejnopis.
 9. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že všem ujednáním této smlouvy porozuměly a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

- č. 1 – Architektonický záměr (květen 2022) a architektonický záměr (září 2023)
- č. 2 – Situační snímek
- č. 3 – Časový harmonogram Projektu
- č. 4 – Kupní smlouva (rámcový text)

V Hostinném dne 30.11.2023

V Praze dne 30.11.2023

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

město Hostinné
Ing. Dagmar Sahánková, v. r.
starostka města

Coop Development, družstvo
Anna Ježková, v. r.
předseda družstva

Příloha č. 1 – Architektonický záměr (květen 2022) a architektonický záměr (září 2023)



REVITALIZACE STAVBY ZÁMKU A MEIERHOF

Atelier L



30.5.2022

REVITALIZACE OBJEKTU ZÁMKU - „ATELIÉR L“ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ – 1.NP

Navrhujeme objekt Zámku revitalizovat na družstevní bydlení s komunitními prostory, restaurací, využitým vnitrobloku

- 1.NP**
- garážové stání pro 10 os. automobilů –
 - pokud bude možné z hlediska NPÚ
 - komerčních plochy (kanceláře, prodejny)
 - ubytovací jednotky
 - skladové prostory



REVITALIZACE OBJEKTU ZÁMKU - „ATELIÉR L“ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ – 2.NP

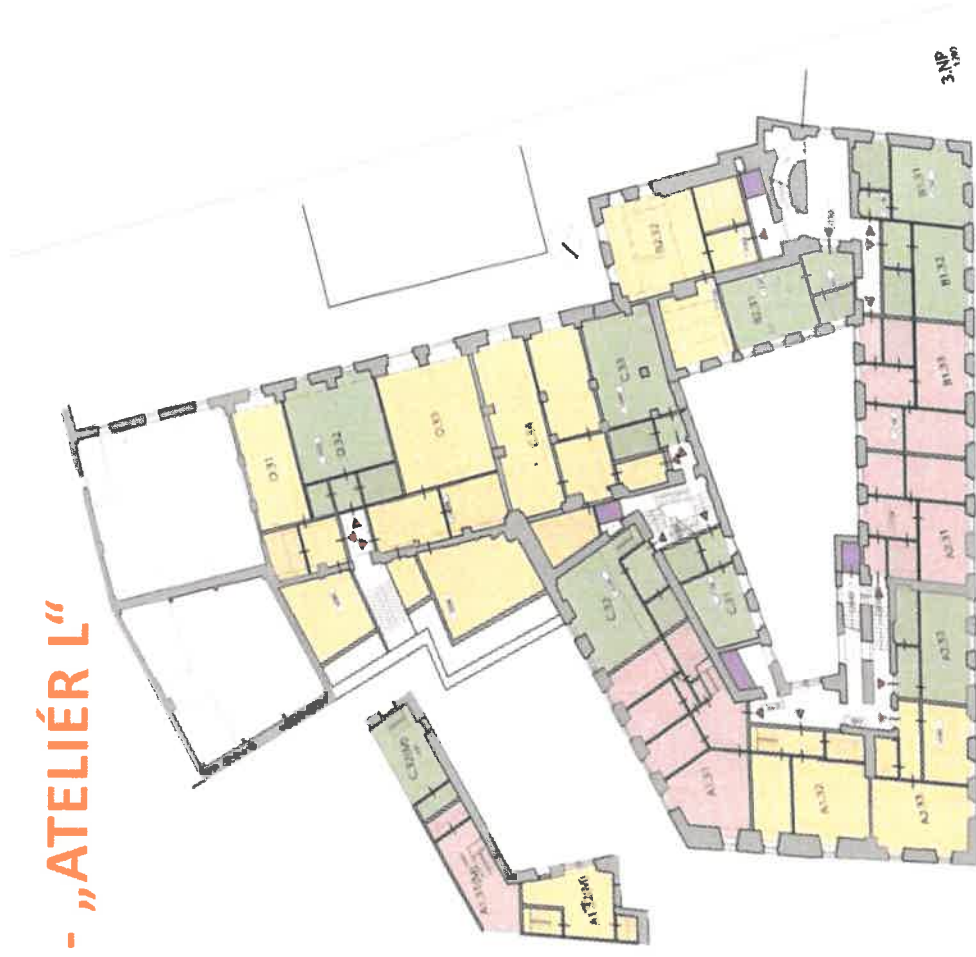
2.NP

- Bytové jednotky (1+KK až 3+KK)



REVITALIZACE OBJEKTU ZÁMKU - „ATELIÉR L“ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ – 3.NP

3.NP
- Bytové jednotky (1+KK až 3+KK)



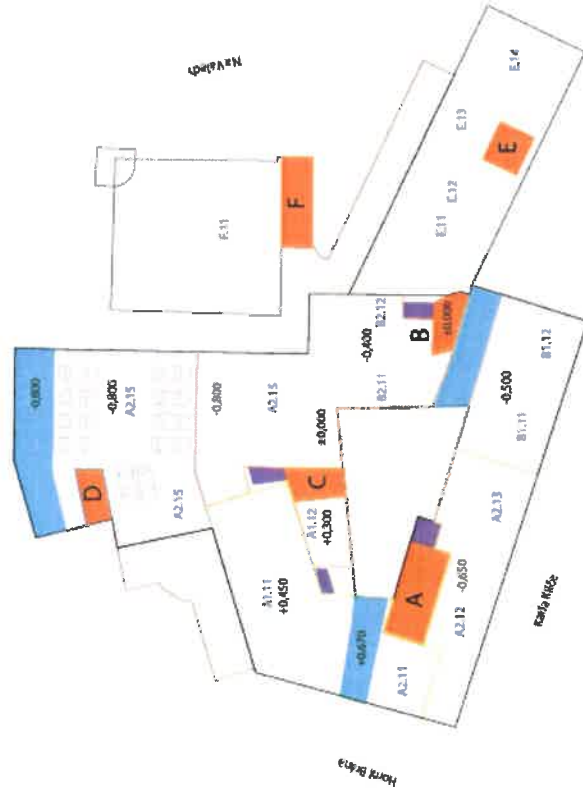
REVITALIZACE OBJEKTU ZÁMKU - „ATELIÉR L“ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ – 4.NP

4.NP

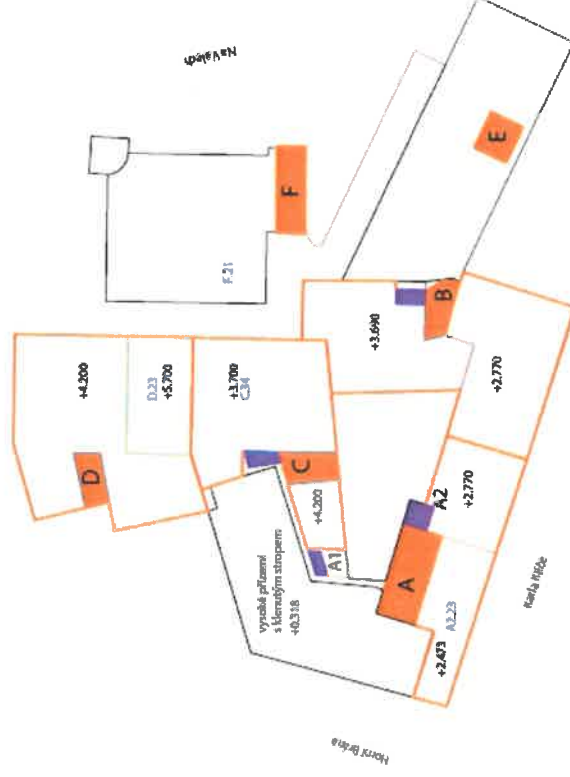
- Bytové jednotky (1+KK až 3+KK)



REVITALIZACE OBJEKTU ZÁMKU - „ATELIÉR L“ NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ – SCHÉMA PŘÍZEMÍ



Schema přízemí (1.NP)
1500



Schema 1. patra (2. NP)
1500

REVITALIZACE OBJEKTU DVORA ZÁKLADNÍ POPIS

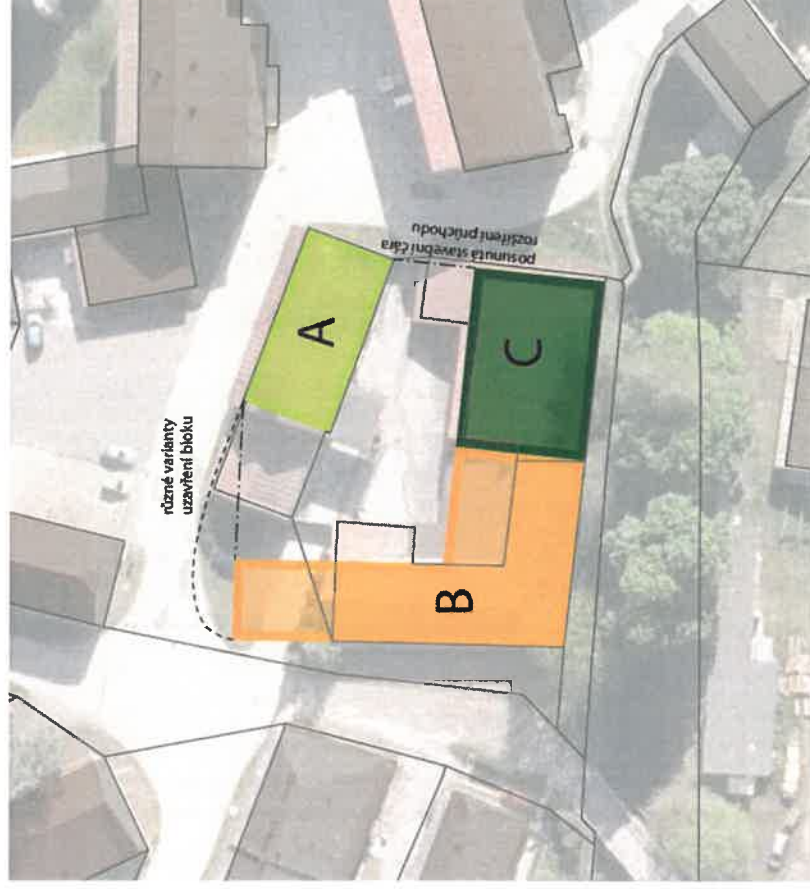
- Dvůr svou pozicí navazuje na objekt Zámku a jeho revitalizací bychom mohli docílit druhého družstevního bytového domu se zahradami ve vnitrobloku
- Dvůr není z hlediska památkové péče tak exponovaným objektem



REVITALIZACE OBJEKTU DVORA

ZÁKLADNÍ POPIS

- Navrhujeme rozdělit objekt dvora do tří částí:
- Objekt k rekonstrukci část A – historický objekt
- Objekt k rekonstrukci část B – dostavba, nástavba
- Objekt k výstavbě část C – novostavba



REVITALIZACE OBJEKTU DVORA

POPIS BUDOV

Budova A

Uvažovaný rozsah úprav

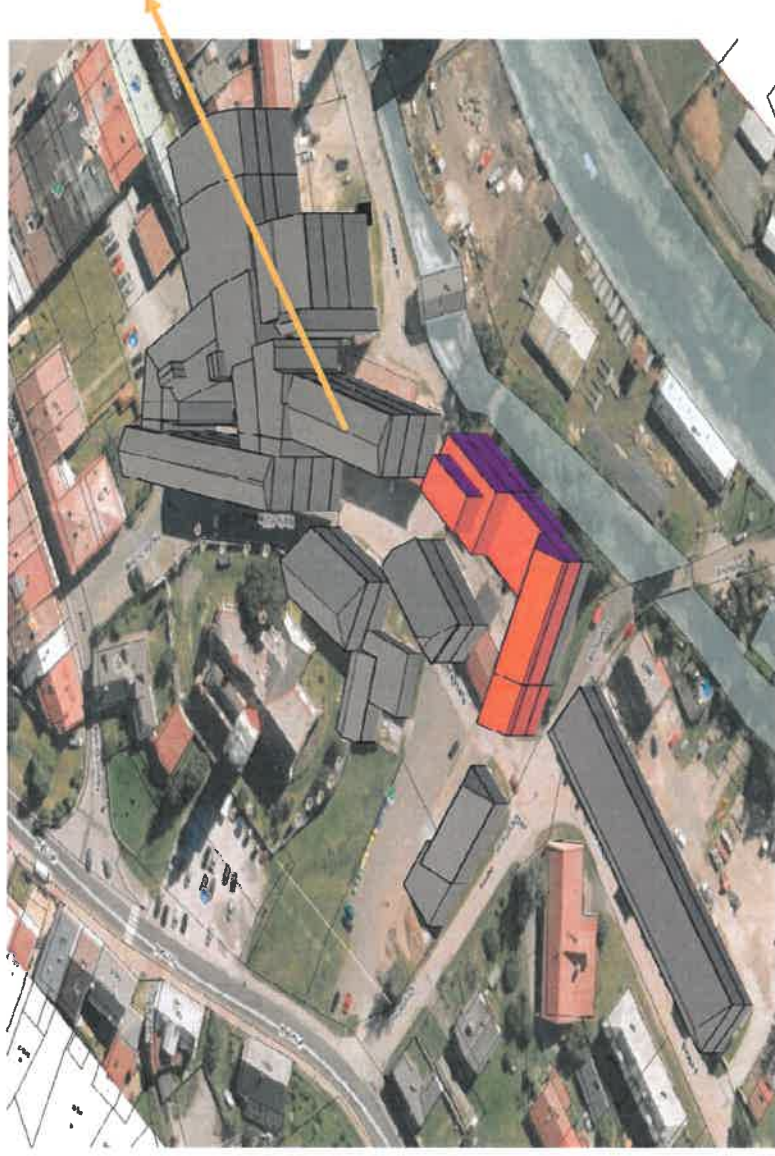
- Zachování a obnova hlavní hmoty budovy (cca 220 m² zastavěné plochy)
- Podlažnost k zachování (2.NP + sedlová střecha s oboustrannými polovalbami ve štítech)
- Odstranění přízemní přístavby na západní straně, obnažení a obnova západního štítu hlavní budovy
- **Odhadujeme vznik 6 bytů**

Budova B

Uvažovaný rozsah úprav

- Snesení stávajícího krovu
- Odstranění novodobých přístaveb ve dvoře
- Prodloužení (přístavba) západního křídla severním směrem
- Dostavba (rozšíření) jižního křídla směrem do dvora
- Nástavba 2.NP (1. patra), možná i 3.NP (2. patra) – nutno ověřit
- Nástavba nového krovu (obdobného tvaru jako stávající, tj. sedlové střechy, umožňujícího vestavbu podkrovních bytů)
- **Odhadujeme vznik 10 bytů**

REVITALIZACE OBJEKTU DVORA ARCHITEKTONICKÝ MODEL



V rámci našeho konceptu jsme připraveni respektovat stavebně historický průzkum, který by nám měl odpovédět na otázku jestli je možné budovu Ubytovny odbourat a vytvořit tak náměstí propojující oba bloky objektů Zámku a Dvora

REVITALIZACE OBJEKTU DVORA STÁVAJÍCÍ STAV





Koncepce rekonstrukce zámku a meierhofu - Hostinné

třiaarchitekti

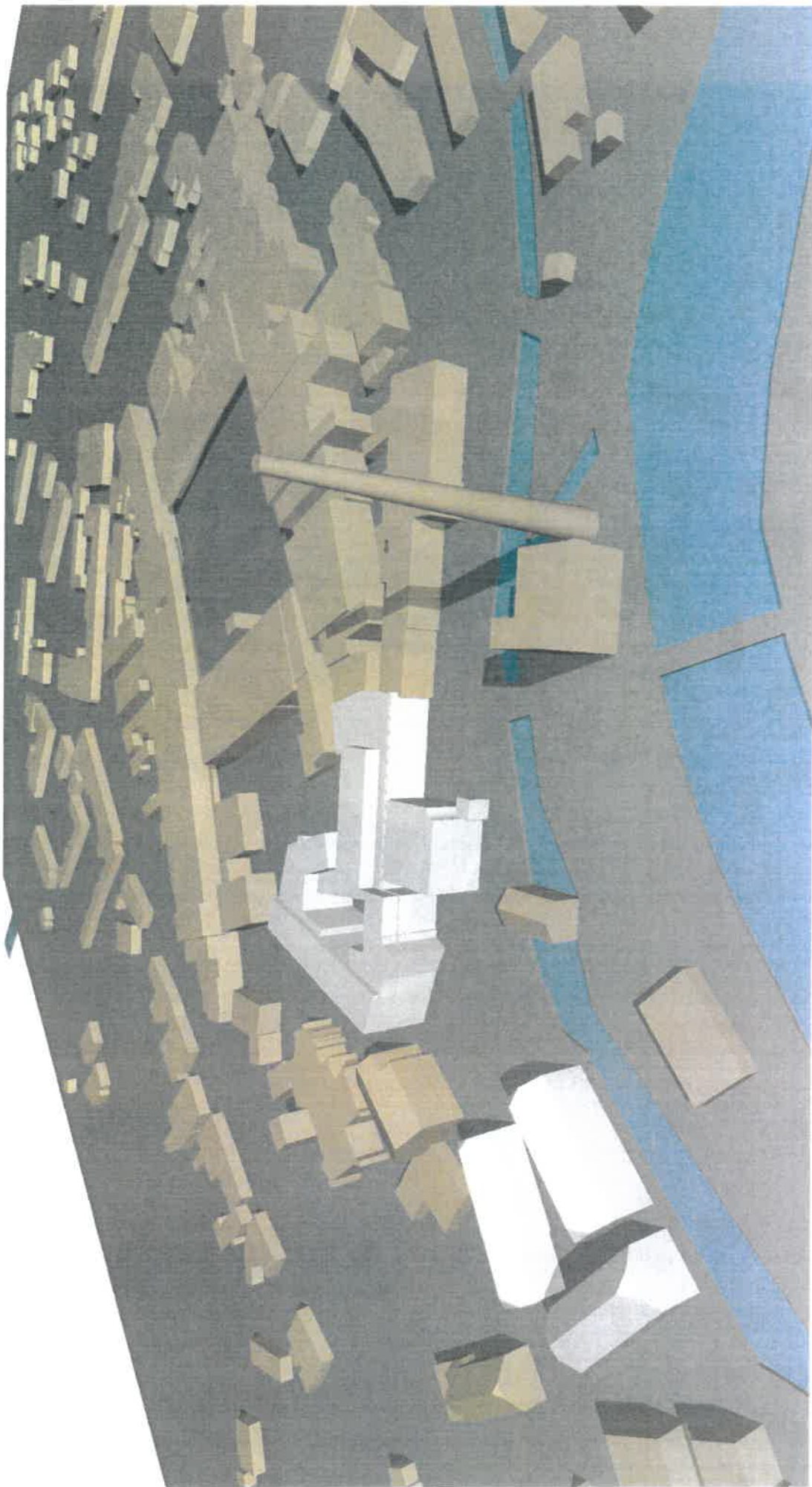
Situace

VARIANTA A
s kotelnou



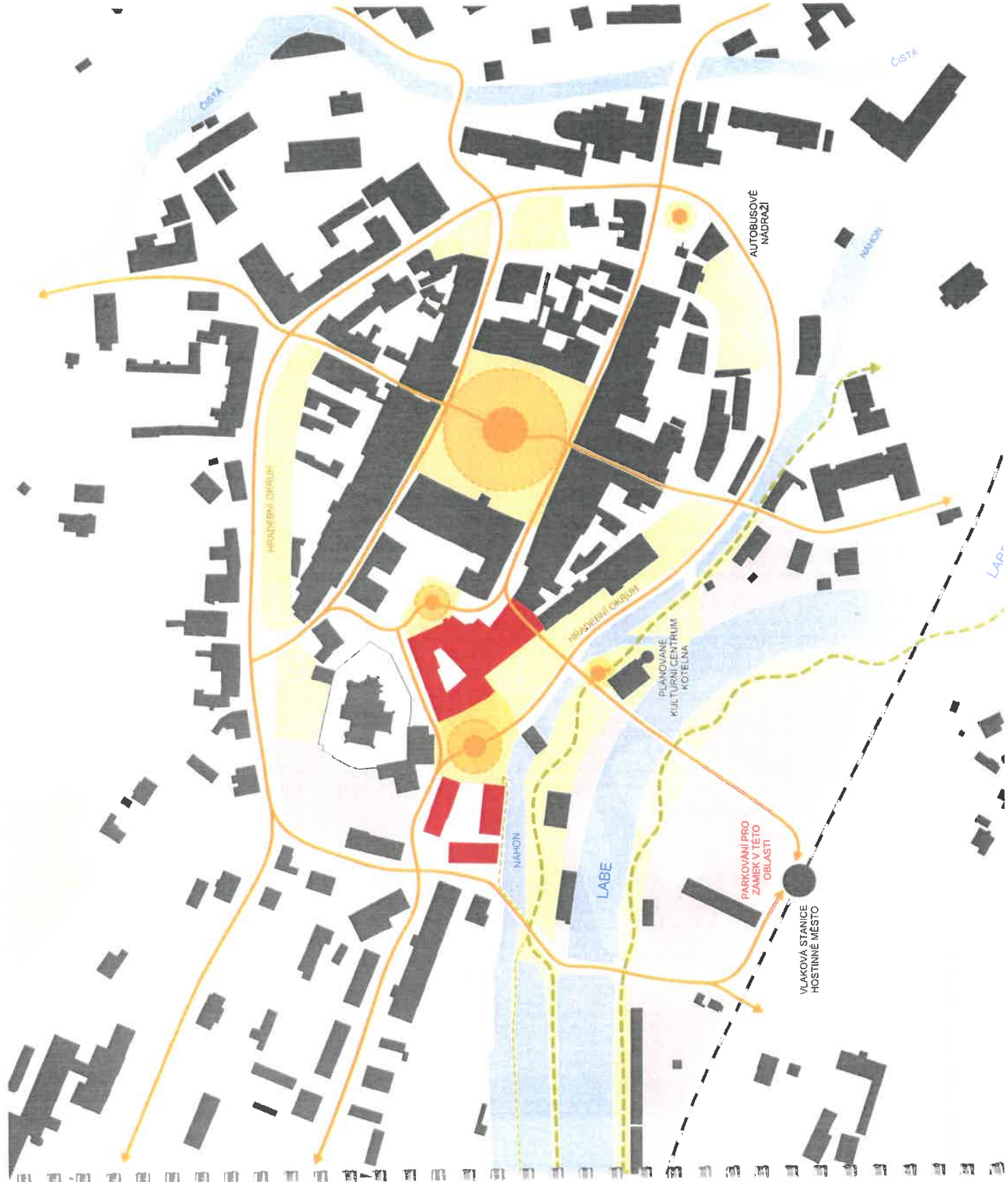
LEGENDA

- stávající zástavba
- řešené objekty (i s nově navrženými objekty)
- plochy navržené k zástavbě
- plochy zeleně
- vodní plochy
- významná veřejná prostranství
- významné pěší trasy
- zelená propojení
- železnice











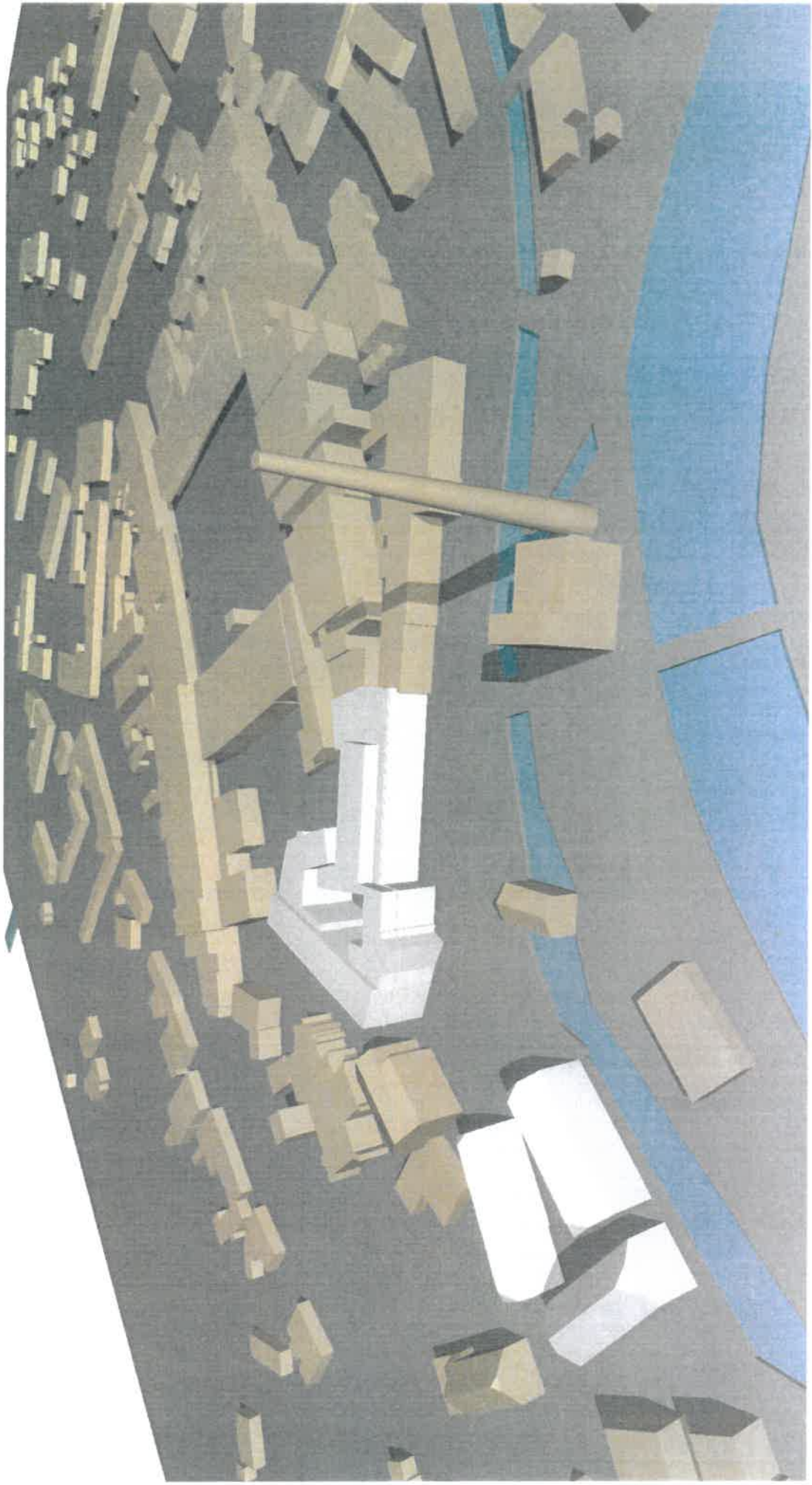
3D model s kotelnou 1:200

VARIANTA B
bez kotelny



LEGENDA

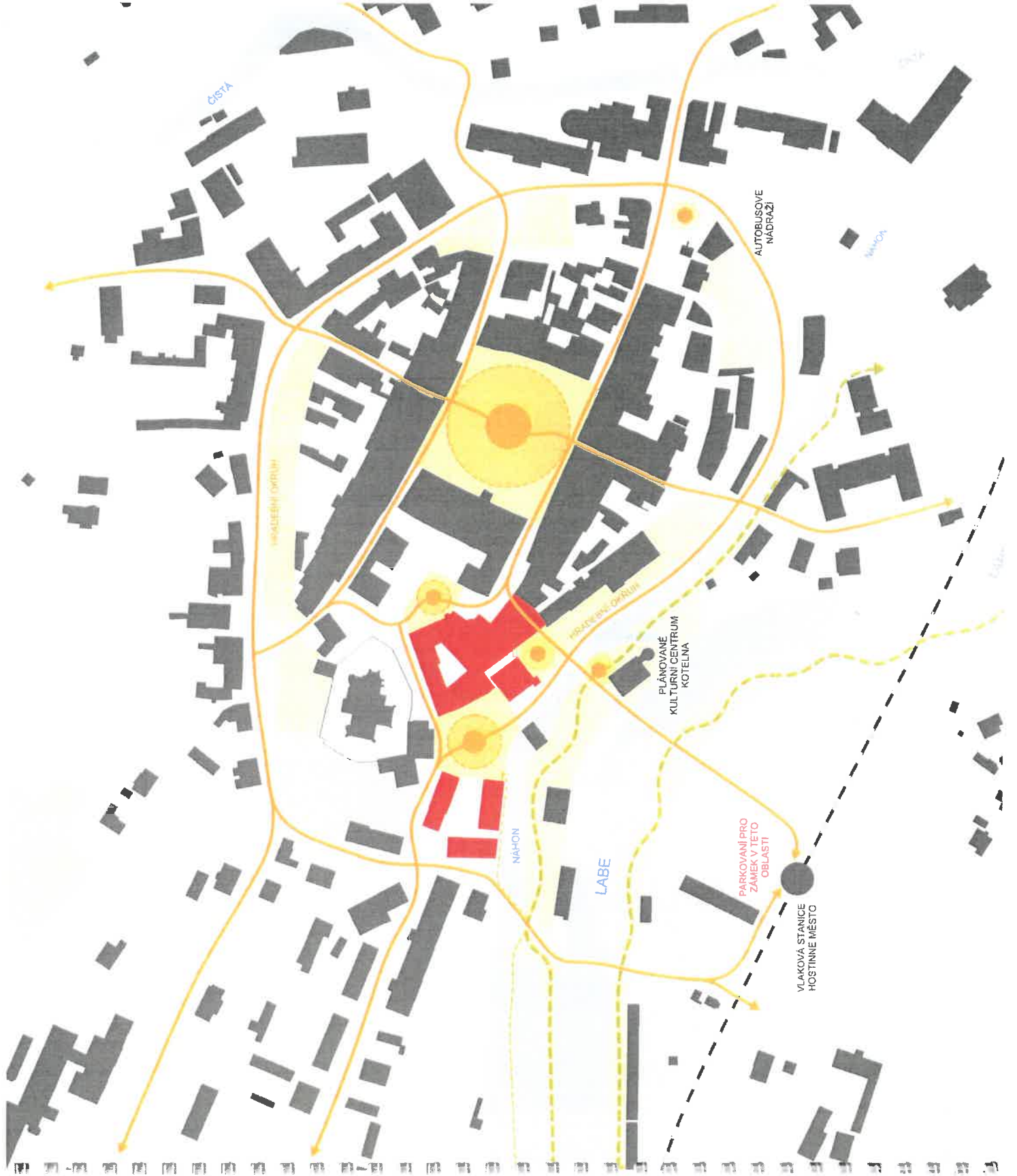
-  stávající zástavba
-  řešené objekty (i s nově navrženými objekty)
-  plochy navržené k zastavění
-  plochy zeleně
-  vodní plochy
-  významné veřejné prostranství
-  významné pášif trasy
-  zelená propojení
-  Železnice



3D model bez kotelny 1:200

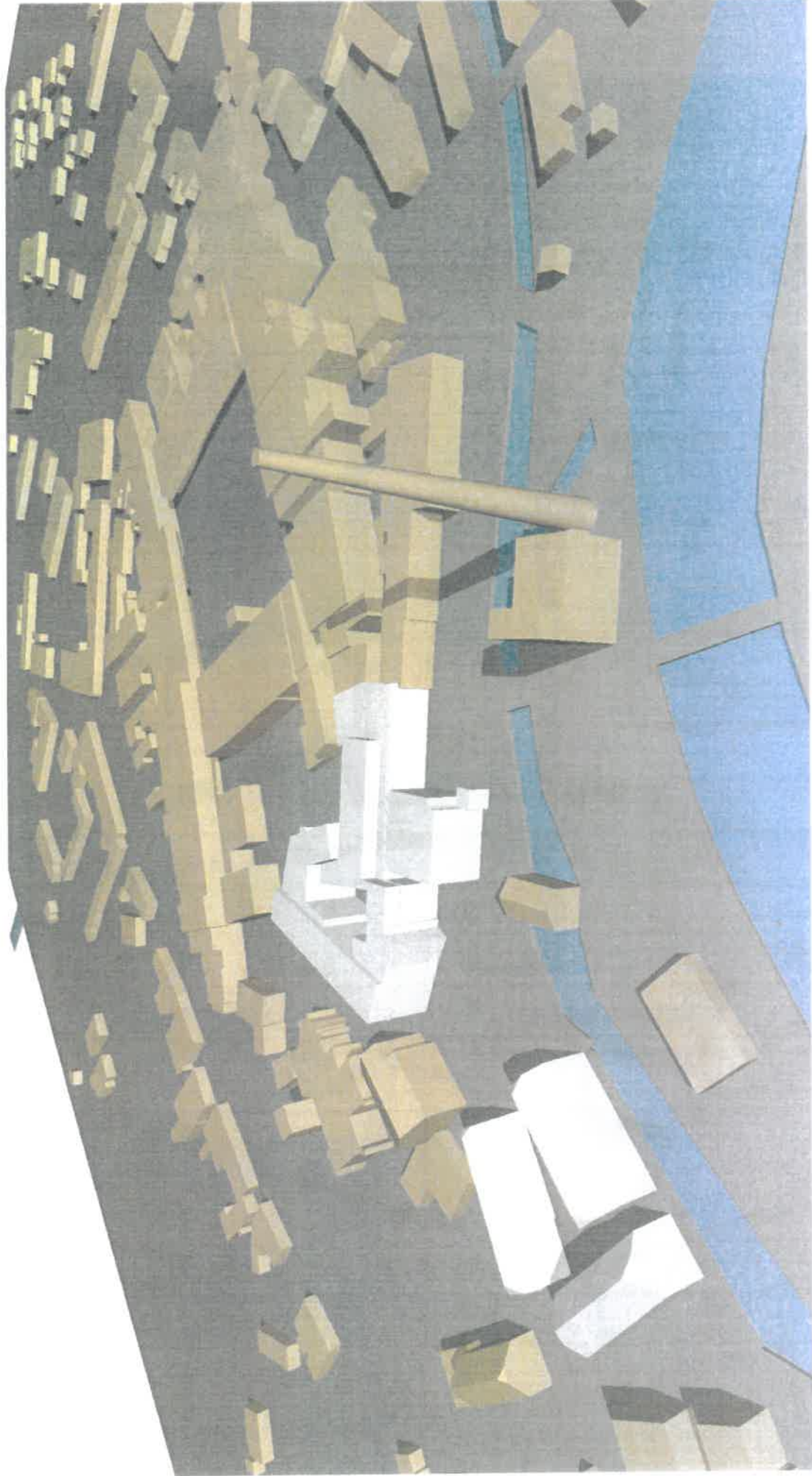
Zámek

VARIANTA A
s kotelnou

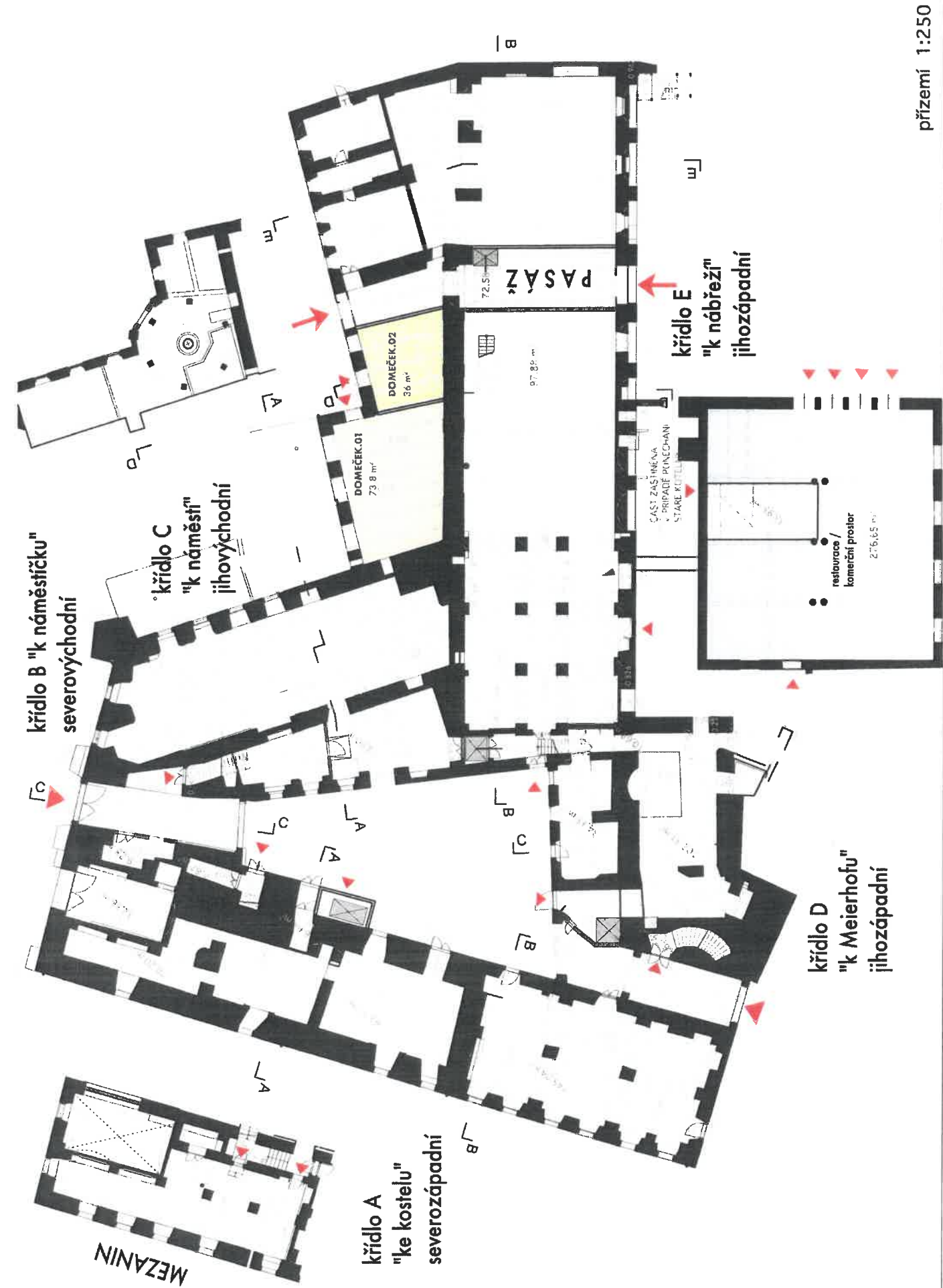


LEGENDA

- stávající zástavba
- řešené objekty (i s nově navrženými objekty)
- plochy navržené k zastavění
- plochy zeleně
- vodní plochy
- vyznamná veřejně prostranství
- vyznamná páš trasy
- zelená propojení
- železnice



3D model s kotelnou 1:200



přízemí 1:250

křídlo B "k náměstčku"
severovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

křídlo C
"k náměstí"
jihovýchodní

křídlo E
"k nábreží"
jihozápadní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní



1. patro 1:250

křídlo B "k náměstčku"
severovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

křídlo C
"k náměstí"
jihovýchodní

křídlo E
"k nábreží"
jihozápadní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní



2. patro 1:250

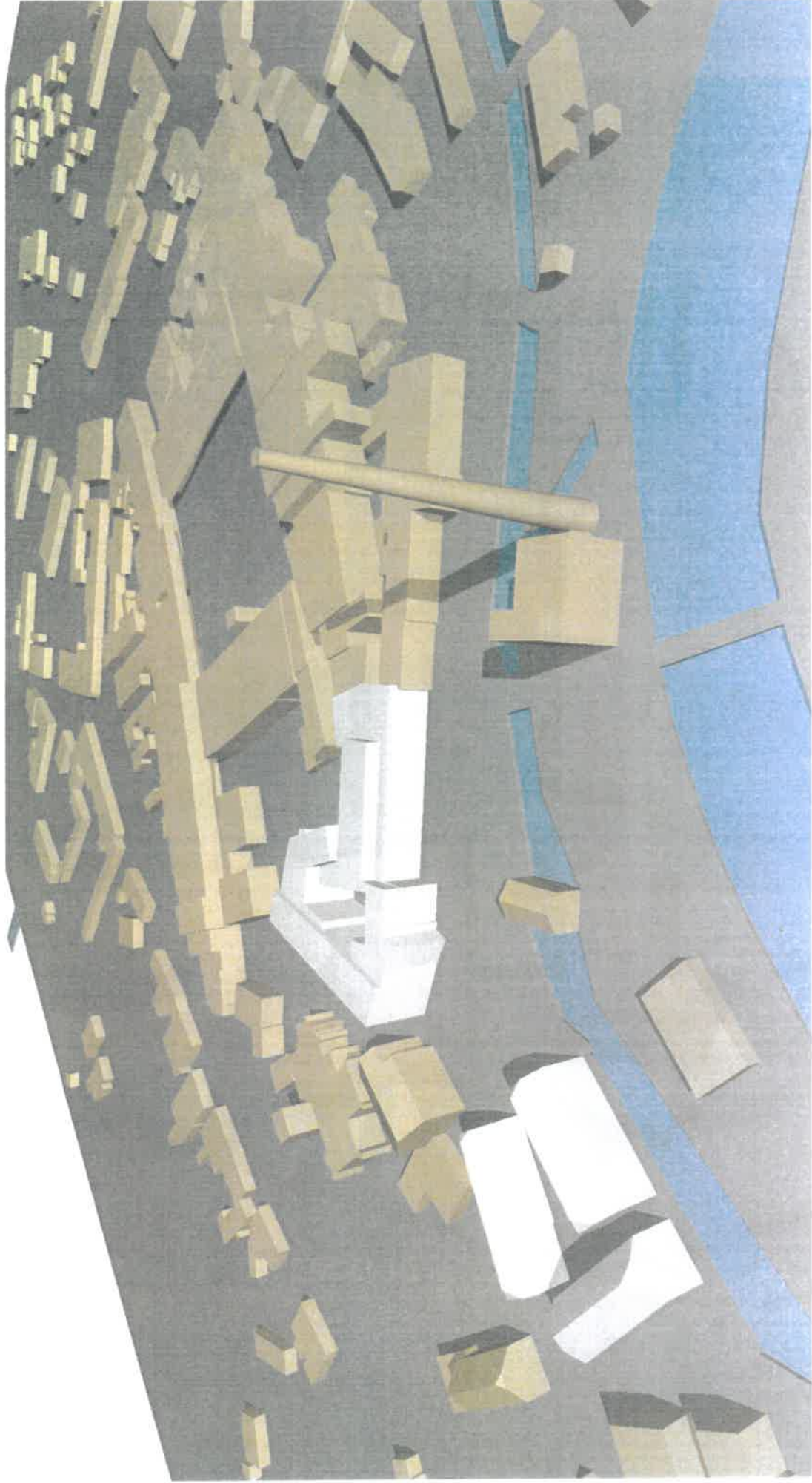
křídlo B "k náměsíčku"
severovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

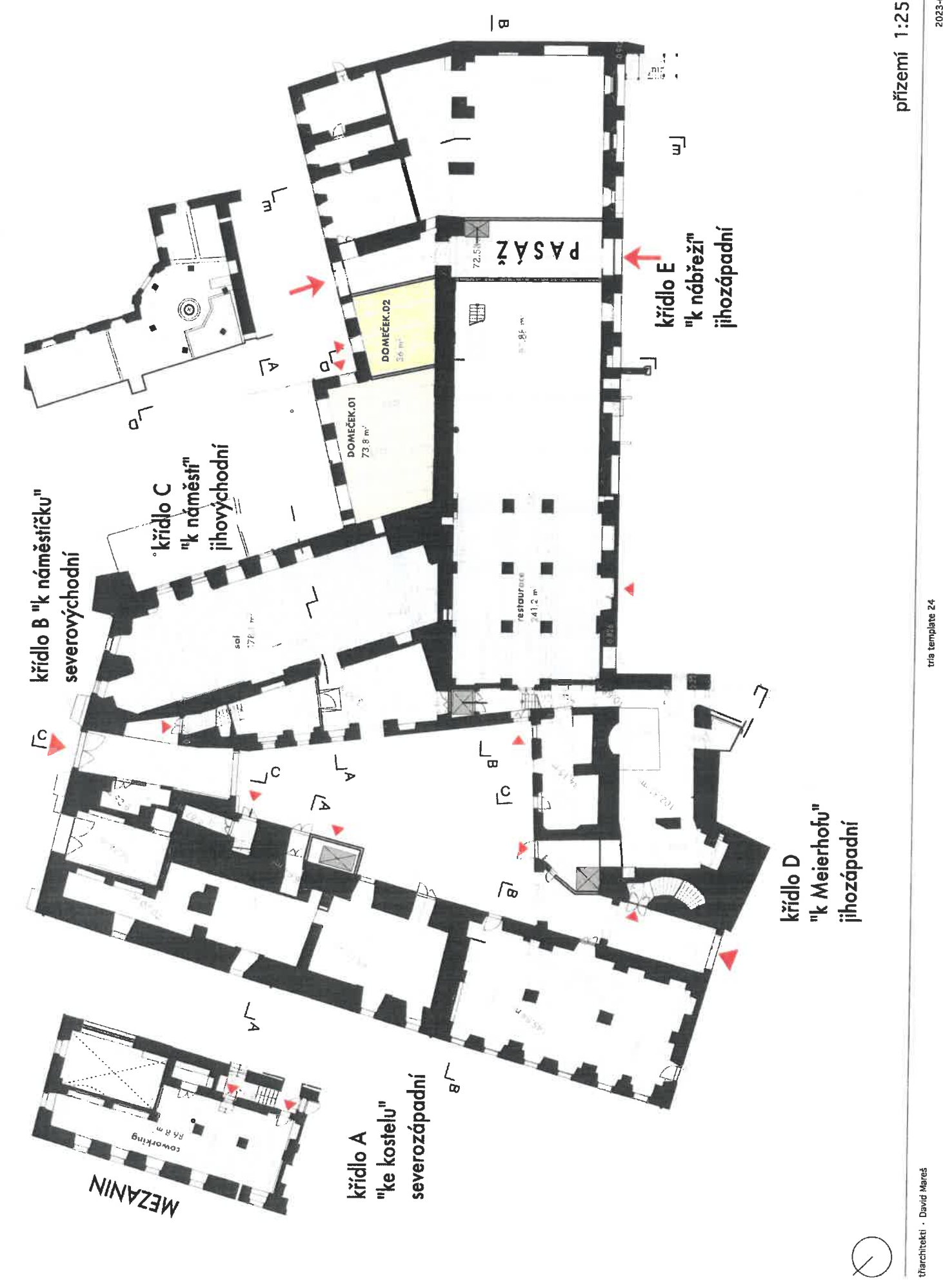
křídlo C
"k náměsíčku"
jihovýchodní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní





3D model bez kotelny 1:200



křídlo B "k náměsíčku"
severovýchodní

křídlo C
"k náměsíčku"
jihovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní

křídlo E
"k nábreží"
jihozápadní

přízemí 1:250

křídlo B "k náměstíčku"
severovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

křídlo C
"k náměstí"
jihovýchodní

křídlo E
"k nábreží"
jihozápadní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní



1. patro 1:250



křídlo B "k náměštičku"
severovýchodní

křídlo A
"ke kostelu"
severozápadní

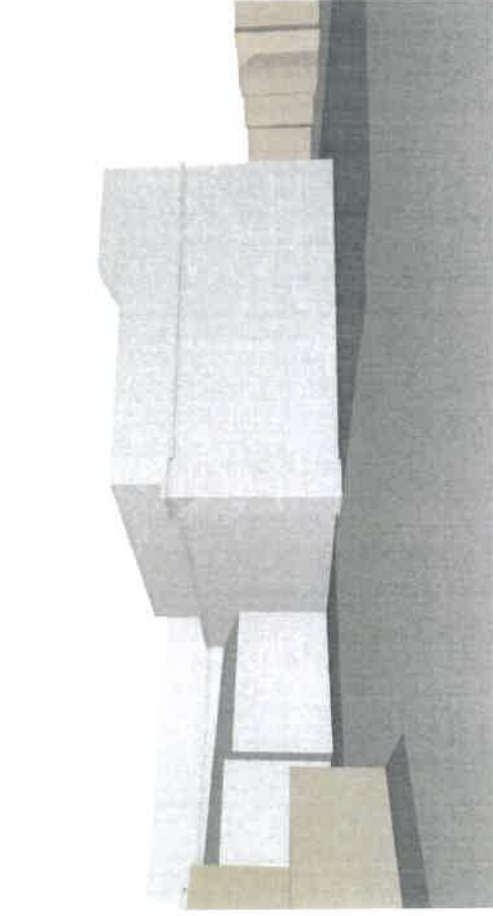
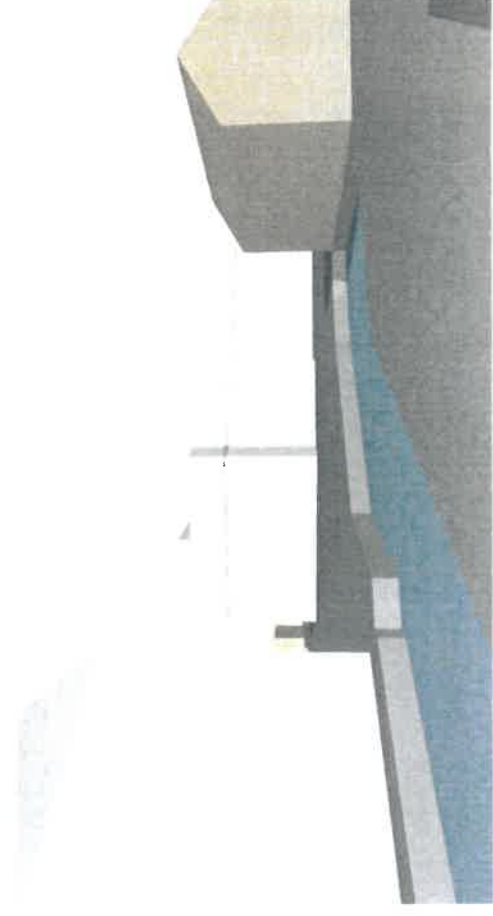
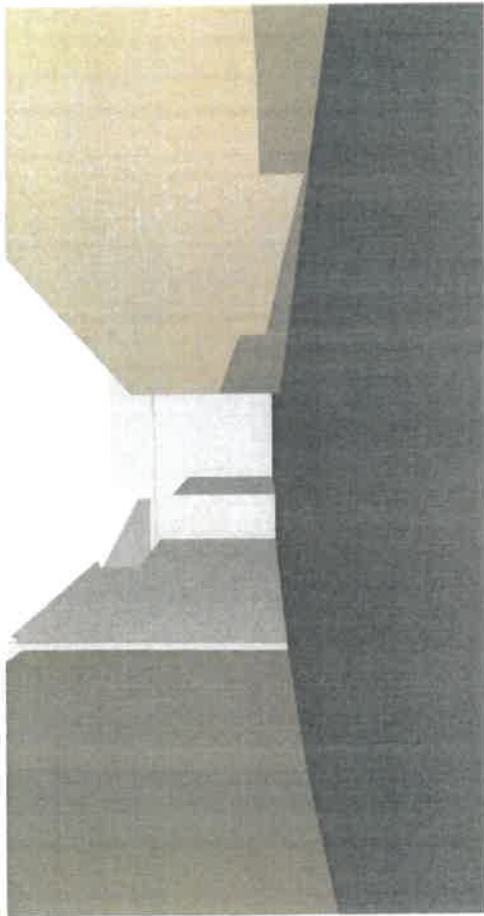
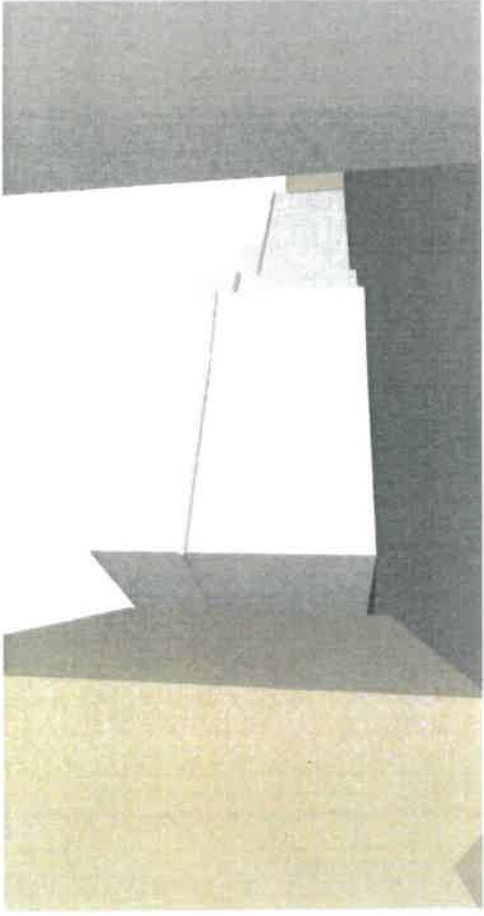
křídlo C
"k náměšti"
jihovýchodní

křídlo D
"k Meierhofu"
jihozápadní





3D model



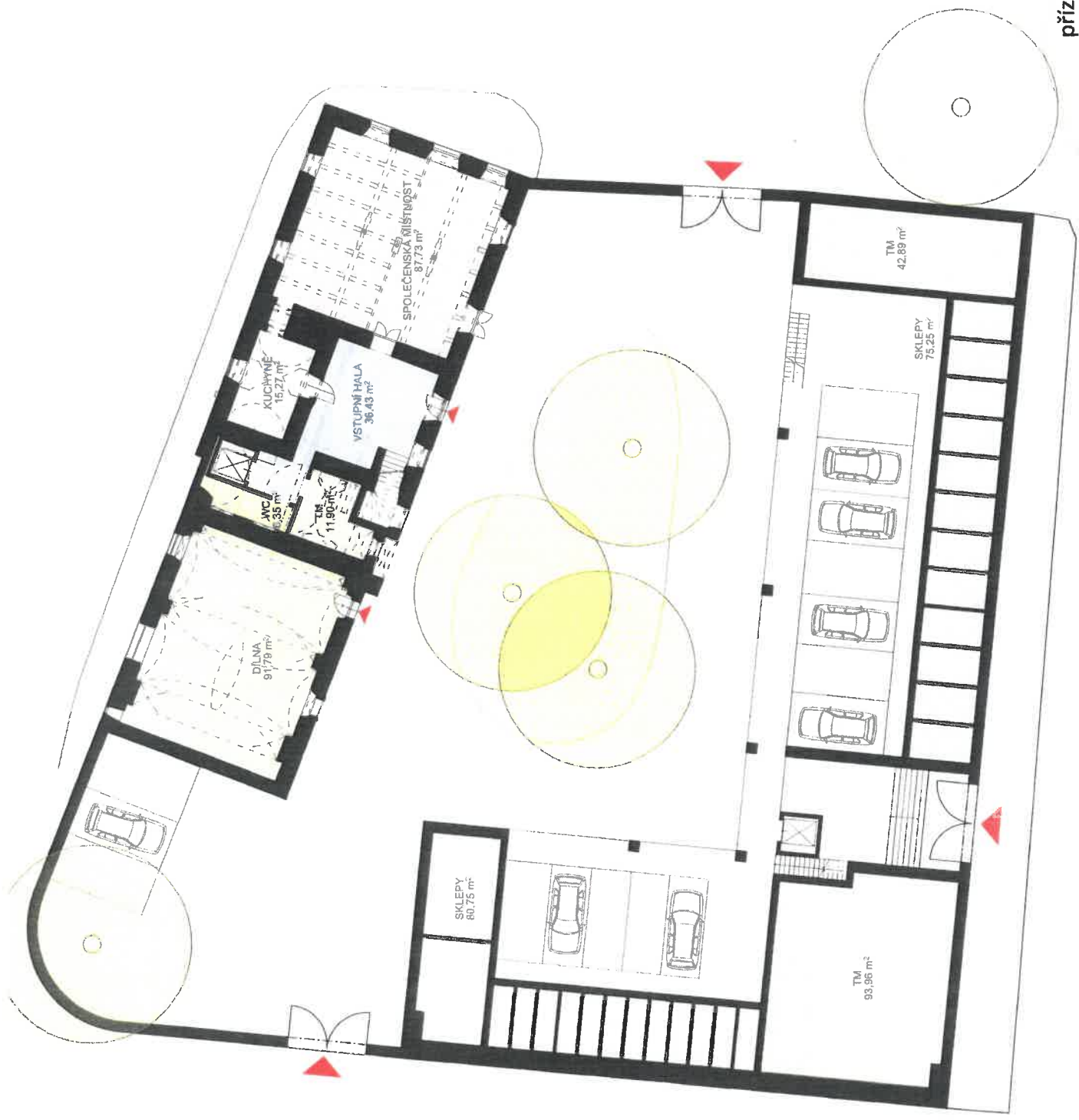
3D model

2023-09

Hostimé

třarchitekti - David Mareš

Meierhof



přízemí 1:200

2023-09

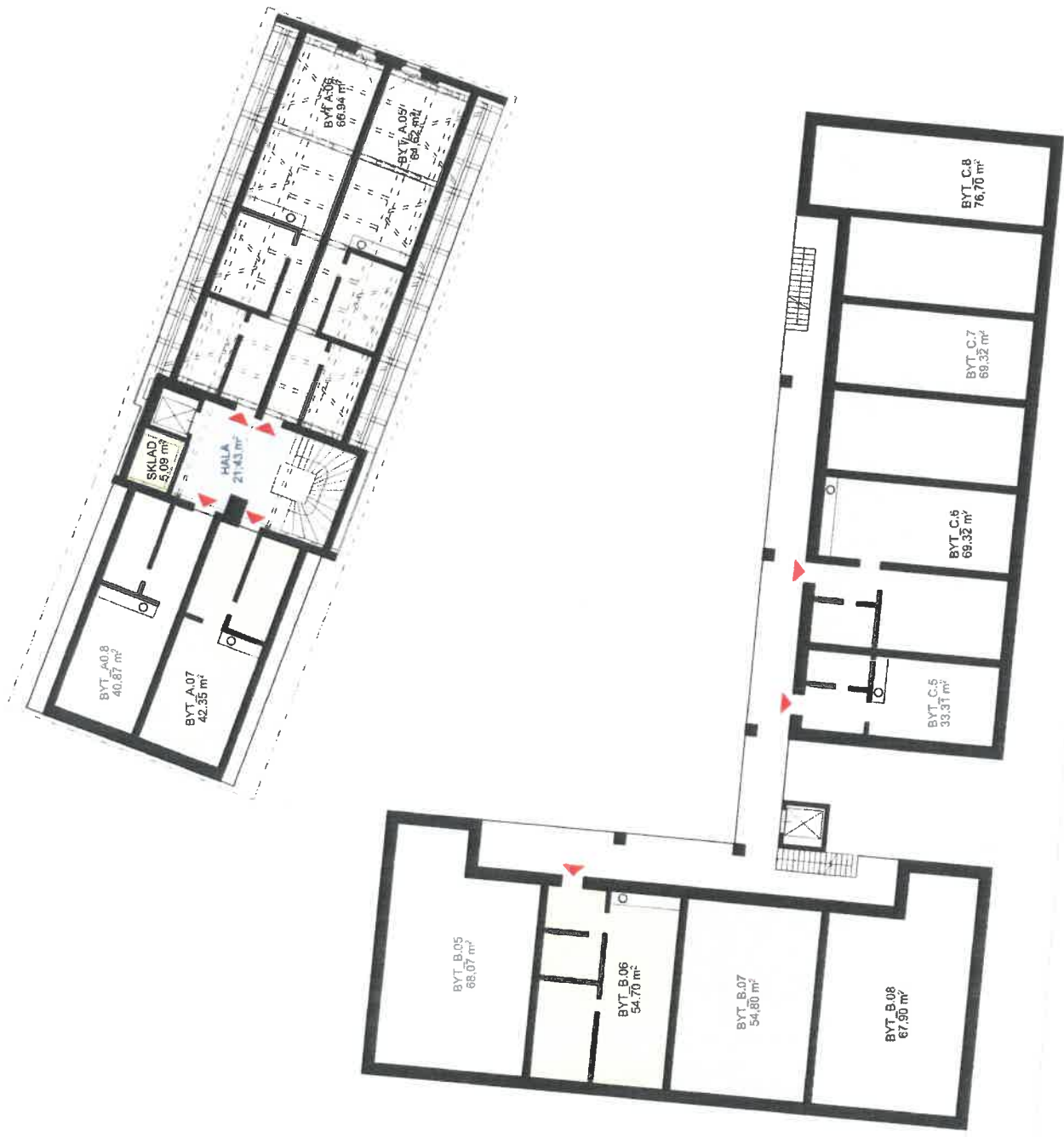
Hostimě

řarchitekt · David Mareš

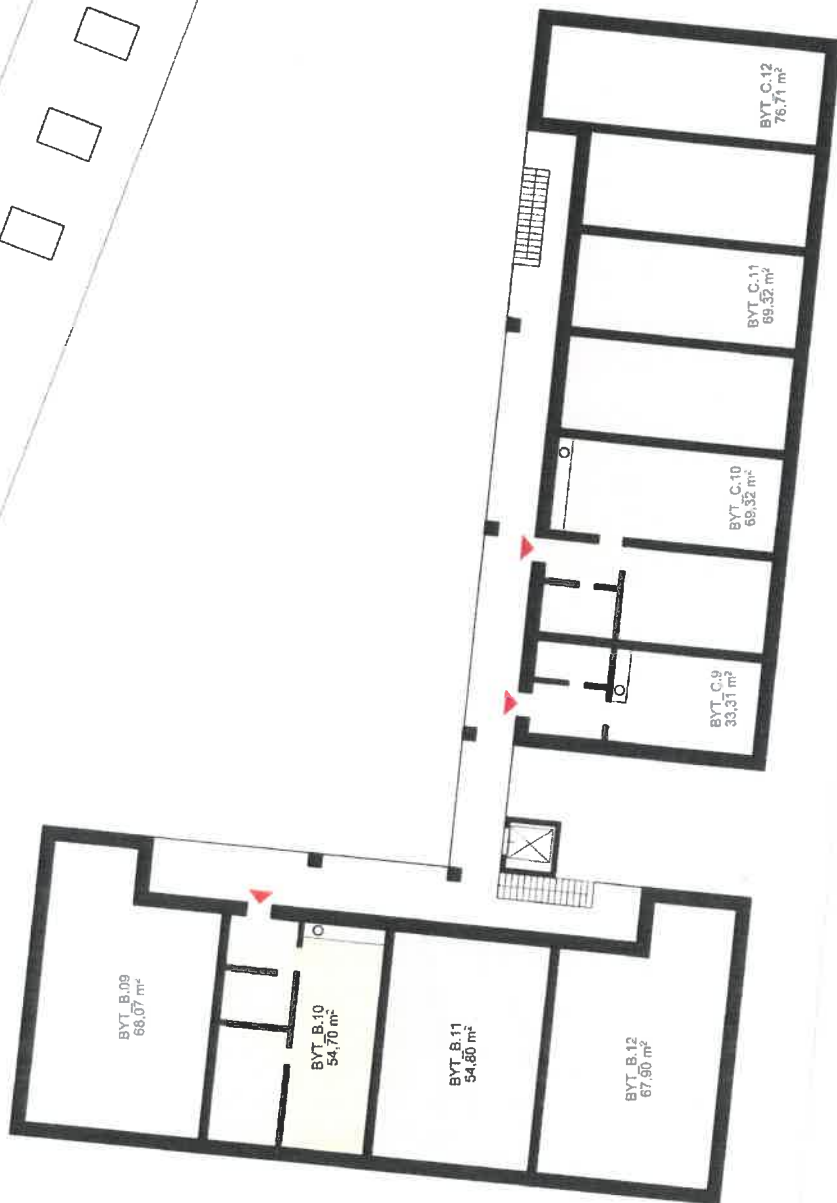
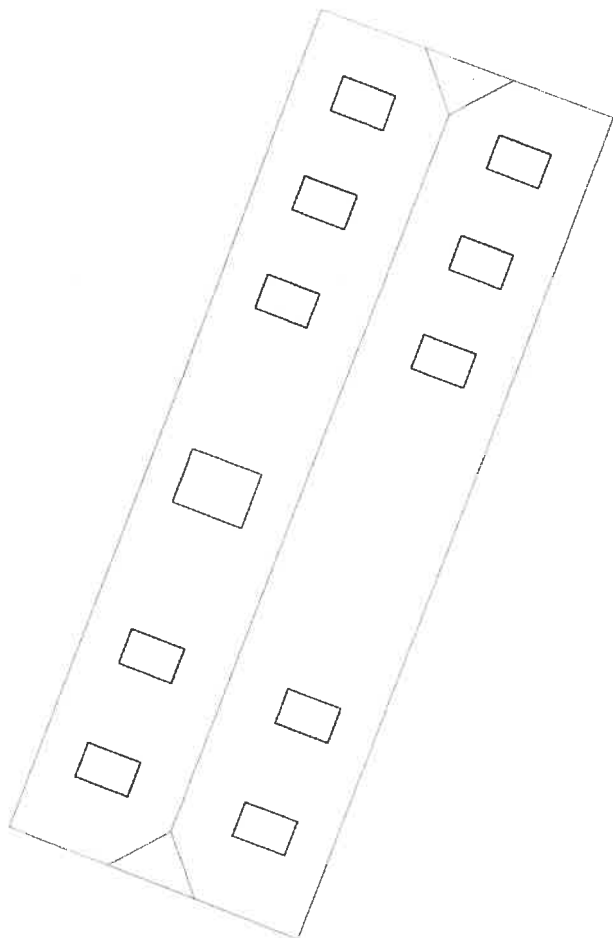




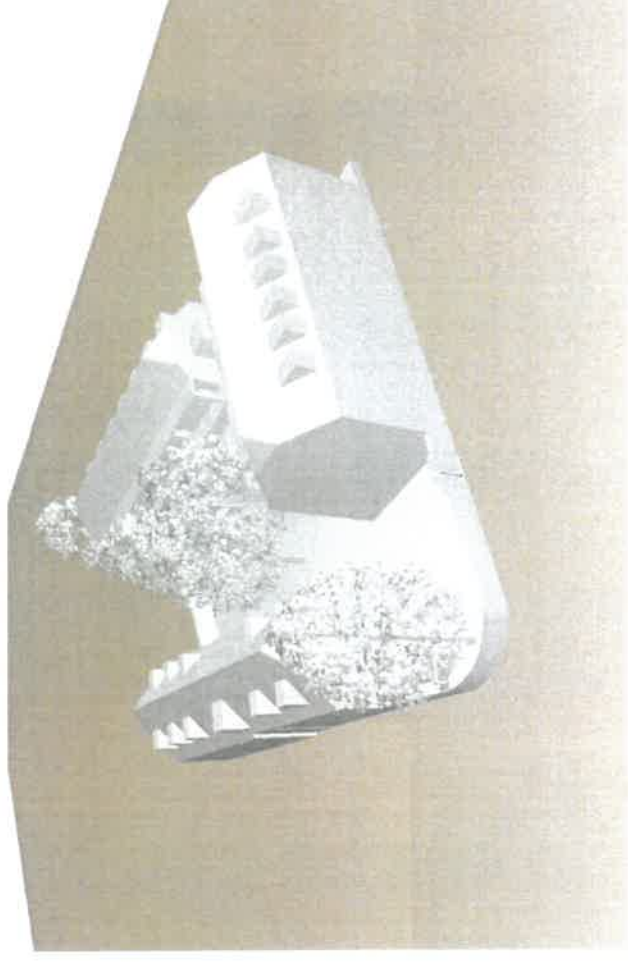
1. patro 1:200



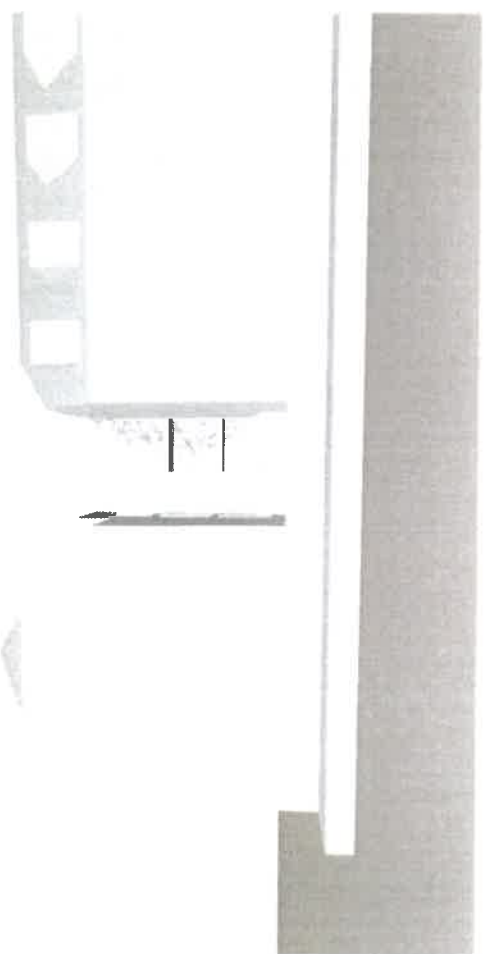
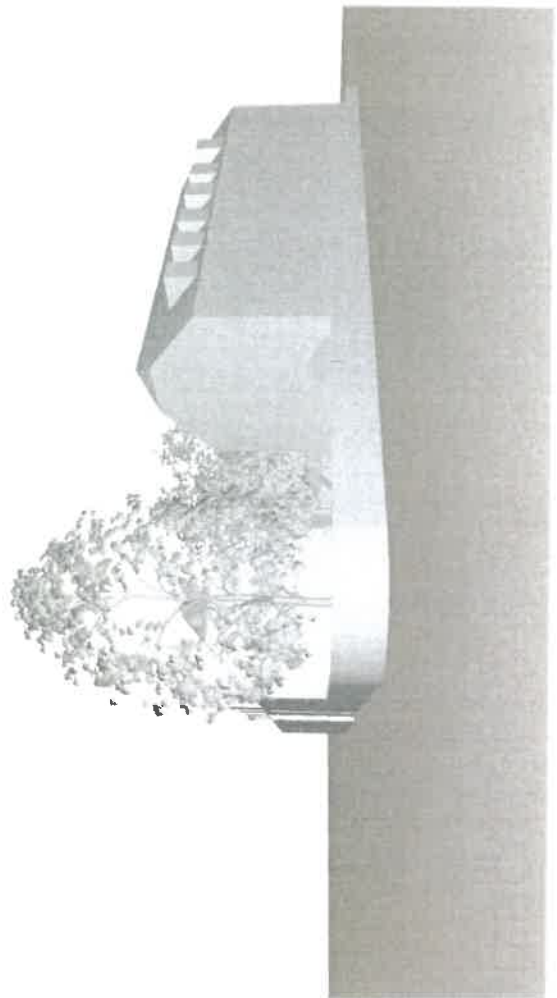
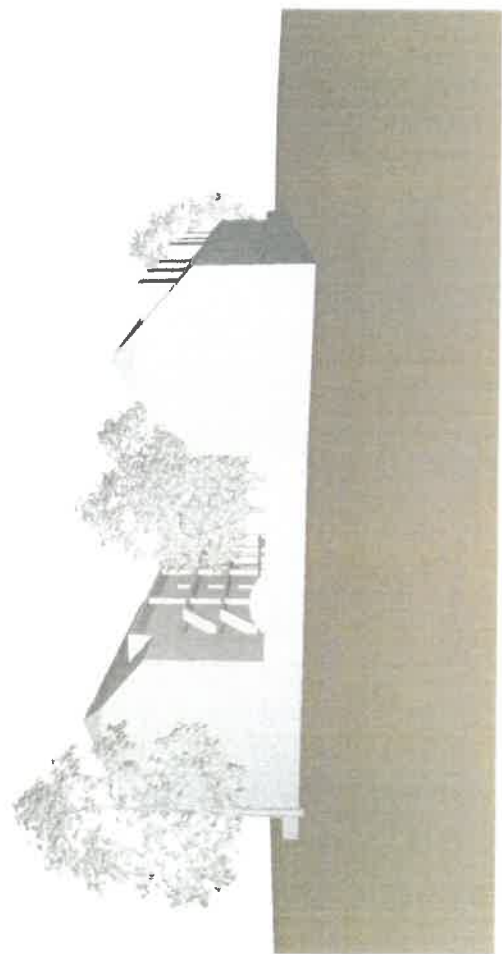
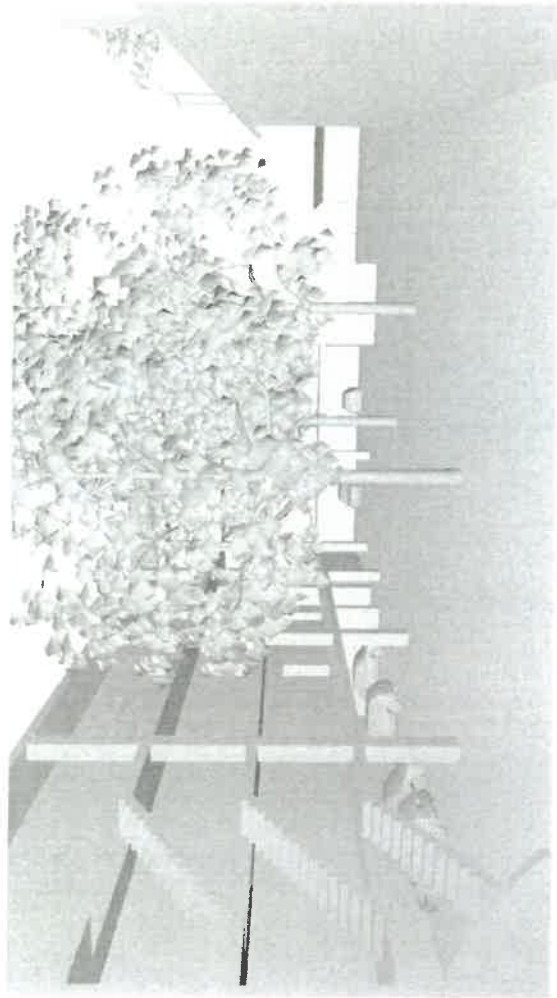
2. patro 1:200



3. patro (podkrovi) 1:200



3D model

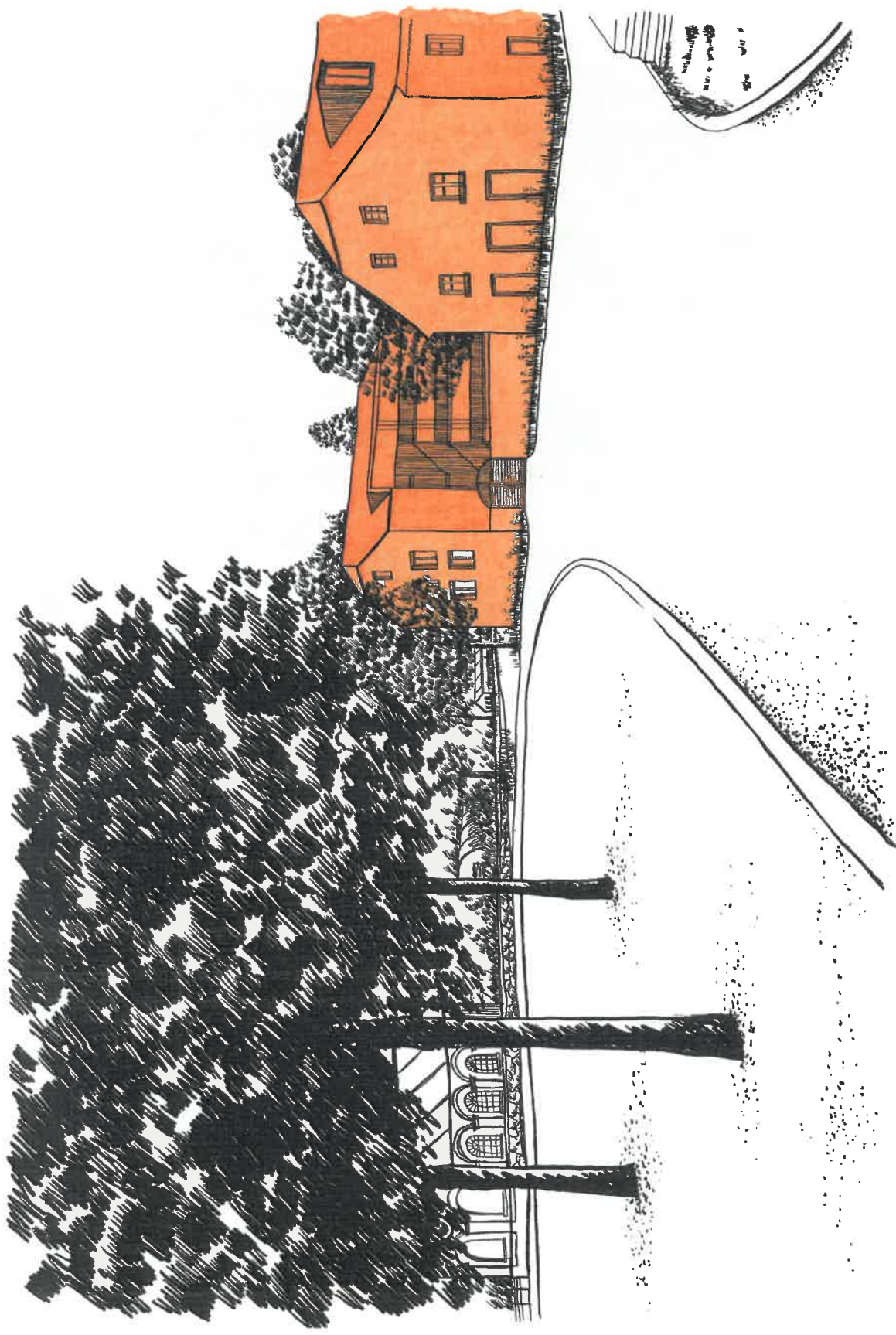


3D model

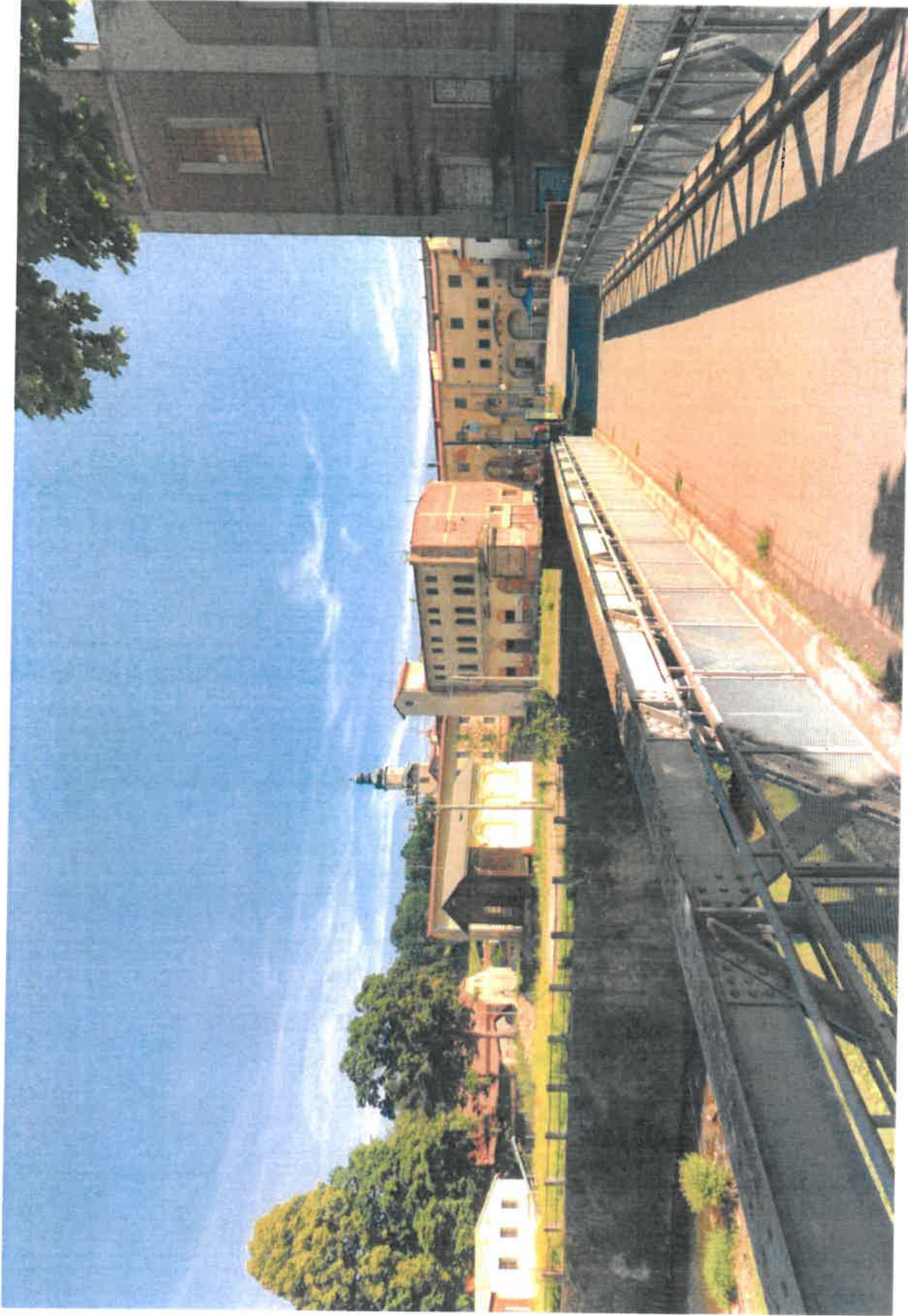
Vizualizace

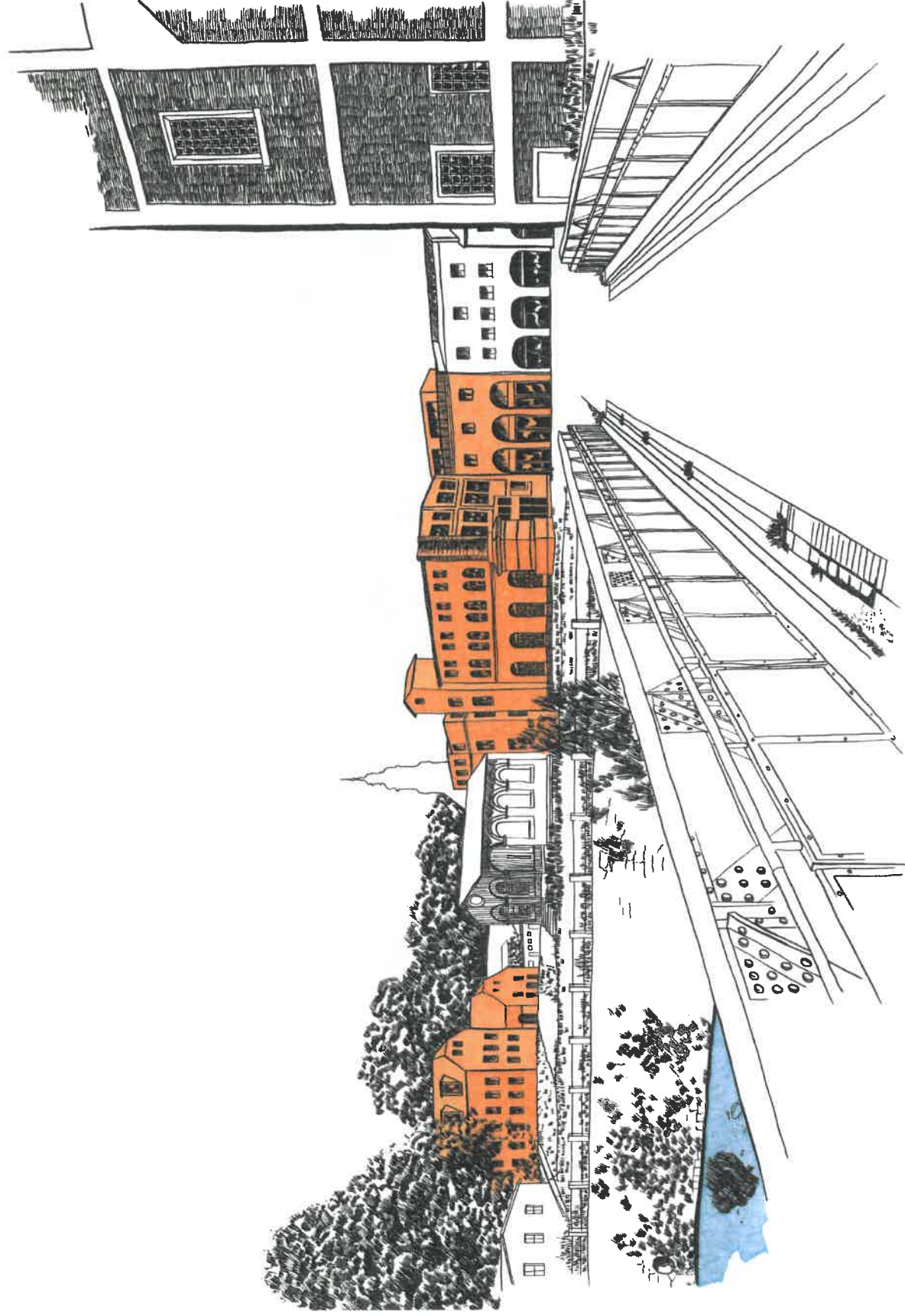


současný stav



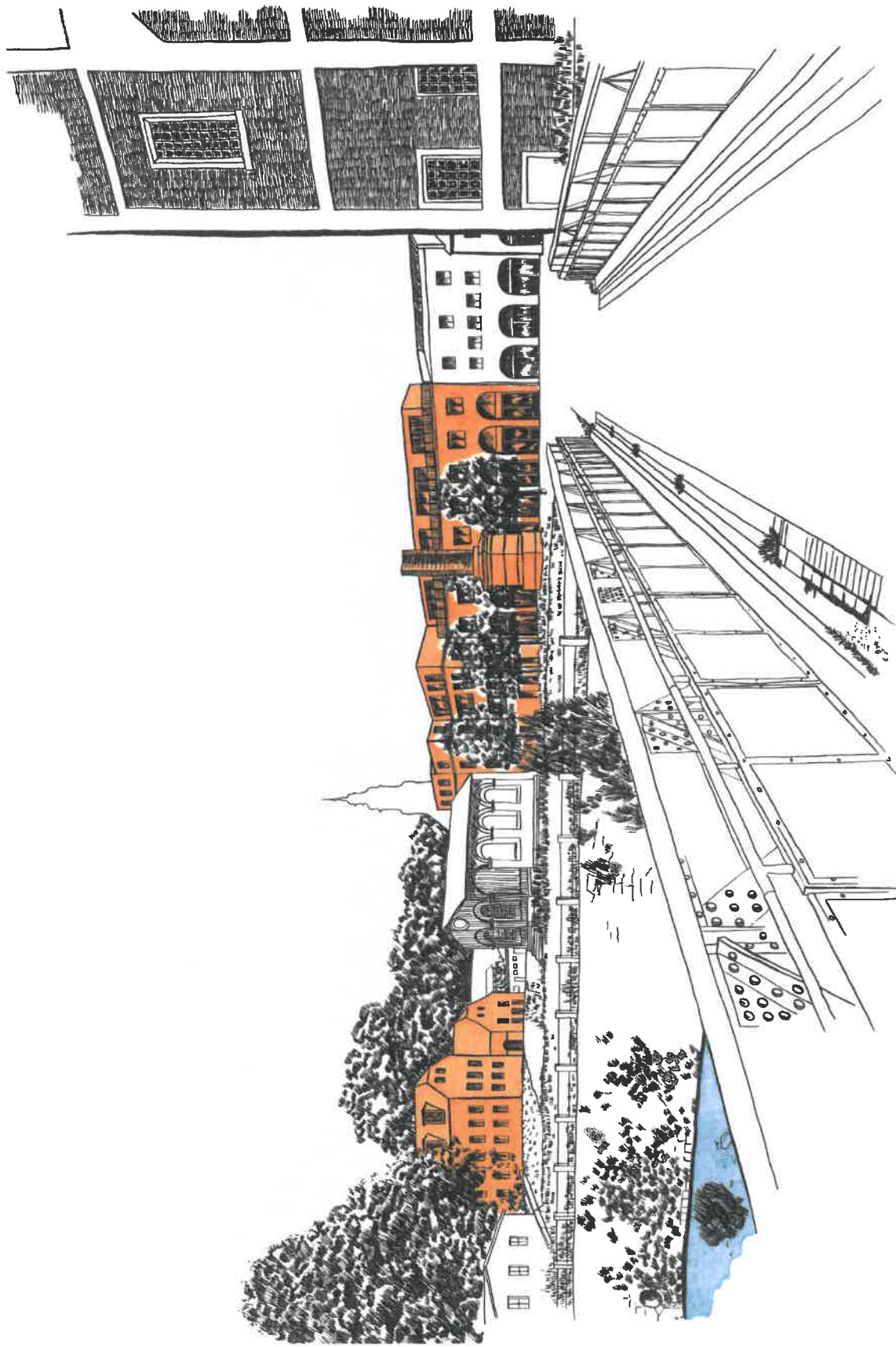
*Mezi Zámkem a Meierhofem vznikl po odstranění obytný pobytový prostor se stromy.
Původní hostinec v Meierhofu je opraven, směrem k náhonu je dvůr doplněn novým obytným křídlem.*





*Bývalá kotelná je přeměněna na obytnou budovu s komerčním prostorem v přízemí.
Meierhof je směrem k náhonu doplněn novým obytným křídlem*

s kotelnou



Díky odstranění kotelny se prostor před Zámkem uvolní a vznikne zde pobytový prostor se stromy navázaný na komerční prostory v přízemí. Podstavec kolína může zůstat zachován. Meierhof je směrem k náhonu doplněn novým křídlem.

KUPNÍ SMLOUVA
spojená se zřízením zákazu zcizení a zatížení
ev. č. xxx/1S/202x

Smluvní strany:

město Hostinné

IČO: 00277908

sídlo: Náměstí 69, 543 71 Hostinné

zastoupené: Ing. Dagmar Sahánková, starostka města

(dále také jen „**Prodávající**“)

a

Coop Development, družstvo

IČO: 24303917

sídlo: Střelnická 1680/8, Kobyličky, 182 00 Praha 8

zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl Dr, vložka 7797

zastoupené: Anna Ježková, předseda družstva

(dále také jen „**Kupující**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2079 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**občanský zákoník**“), tuto

kupní smlouvu se zákazem zcizení a zatížení:

Čl. I.
PŘEDMĚT A ÚČEL KOUPE

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
 - a) pozemek p. č. st. 129/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3770 m² v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: průmyslový objekt,
 - b) pozemek p. č. st. 131/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 786 m² v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova čp. 209, způsob využití: stavba pro výrobu a skladování,
 - c) pozemek p. č. st. 131/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 358 m² v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: stavba pro administrativu,
 - d) pozemek p. č. 1597, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, o výměře 595 m² v katastrálním území Hostinné,
 - e) pozemek p. č. 922/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, o výměře 4548 m² v katastrálním území Hostinné,kteř jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Hostinné.
2. Předmětem koupě podle této smlouvy jsou nemovité věci:
 - a) nově vymezený pozemek p. č. st. 129/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře xxx m² v katastrálním území Hostinné, jehož součástí je na něm stojící budova bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití: průmyslový objekt, a který vznikl podle geometrického plánu č. xxx, který je nedílnou přílohou této smlouvy (jako její příloha č. 1),
 - b) pozemky uvedené v odstavci 1 písm. b), c) a d) tohoto článku, jakož i

c) nově vymezený pozemek p. č. 922/2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, o výměře xxx m² v katastrálním území Hostinné, který vznikl podle geometrického plánu č. xxx, který je nedílnou přílohou této smlouvy (jako její příloha č. 1)

(dále také jen „**Předmět koupě**“).

3. Smluvní strany prohlašují, že jejich záměrem je, aby Kupující poté, co se na základě této smlouvy stane výlučným vlastníkem Předmětu koupě, provedl přestavbu budovy bez čp./če. (průmyslový objekt), stojící na pozemku uvedeném v odstavci 2 písm. a) tohoto článku (dále také jen „**Zámek**“), budovy čp. 209, stojící na pozemku uvedeném v odstavci 1 písm. b) tohoto článku (dále také jen „**Dvůr**“), popř. i dalších dotčených budov na bytový dům (komplex) s nebytovými prostory, bytovou funkcí citlivě doplňujícími, včetně provedení všech potřebných venkovních úprav, při přiměřeném funkčním využití všech prodávaných nemovitých věcí, a to v souladu s architektonickým záměrem, vypracovaným obchodní společností ATELIER L s.r.o. v květnu 2022, a architektonickým záměrem s názvem „Koncepce rekonstrukce zámku a meierhofu – Hostinné“, vypracovaným ateliérem (společností) Třiarchitekti – David Mareš v září 2023, které jsou přílohou č. 2 této smlouvy (dále také jen „**Projekt**“).
4. Kupující prohlašuje, že má zájem provést Projekt tak, aby takto vzniklý bytový komplex sloužil k zajištění bydlení především ve formě pronájmu družstevních bytů s tím, že po dokončení Projektu je zamýšleno převést vlastnické právo k dotčeným nemovitým věcem na bytové družstvo, určené podle vlastního výběru Kupujícího (dále také jen „**Družstvo**“).
5. Kupující se zavazuje, že na Předmětu koupě provede Projekt a dokončí jej nejdéle do 6 let ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího. Projekt se přitom považuje za dokončený dnem, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, na jehož základě bude možné Projekt užívat (dále také jen „**Kolaudační rozhodnutí**“). Předběžný časový harmonogram Projektu je obsažen v příloze č. 3 této smlouvy s tím, že se Kupující zavazuje předložit Prodávajícímu nejpozději před zahájením stavebních prací na Projektu upřesněnou verzi tohoto časového harmonogramu, který bude průběžně (min. 1x za 6 měsíců) aktualizován; s každou takovou aktualizací bude přitom Prodávající vždy předem seznámen.

Čl. II.

PROJEV VŮLE, KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

1. Prodávající prodává Kupujícímu Předmět koupě za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 7.500.000,- Kč (slovy: sedm milionů pět set tisíc korun českých) a Kupující Předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Kupní cenu uvedenou v odstavci 1 tohoto článku (dále také jen „**Kupní cena**“) zaplatil Kupující Prodávajícímu před podpisem této smlouvy, což Prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje.

Čl. III.

STAV PŘEDMĚTU KOUPE

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy ani zástavní práva.
2. Prodávající se zavazuje, že ode dne podpisu této smlouvy až do okamžiku, kdy se Kupující na jejím základě stane výlučným vlastníkem Předmětu koupě, nezatíží Předmět koupě žádným věcným právem ve prospěch třetí osoby, zejména pak zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem, ledaže by si jeho zřízení vyžádala náhle vzniklá potřeba (např. vedení inženýrské sítě), nebo ledaže by k jeho zřízení dal Kupující Prodávajícímu svůj souhlas.

3. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě prohlédl, s jeho faktickým a právním stavem se před podpisem této smlouvy řádně seznámil, nemá vůči jeho stavu žádných výhrad a v tomto stavu jej kupuje a přejímá.

Čl. IV. ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

1. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení a zatížení Předmětu koupě, který spočívá v tom, že po dobu jeho trvání nesmí Kupující, jako povinný ze zákazu zcizení a zatížení, bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího, jako oprávněného ze zákazu zcizení a zatížení,
 - a) žádným způsobem převést vlastnické právo k Předmětu koupě, ať již úplatně či bezplatně, a to ani v rámci přeměny obchodní korporace podle zvláštního právního předpisu, kterým je ke dni uzavření této smlouvy zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů,
 - b) zatížit Předmět koupě, zejména pak zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem, ať již ve prospěch Kupujícího či třetí osoby, ani jej přenechat třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu [vyjma družstevního – viz čl. VIII odst. 3 písm. a) této smlouvy] nebo pachtu, ani jej vyčlenit do svěřenského fondu a ani jej poskytnout jako jistotu ve prospěch třetí osoby.
2. Zákaz zcizení a zatížení uvedený v odstavci 1 tohoto článku se sjednává na dobu, než nastane některá z následujících skutečností:
 - a) uplynutí 9 let, běžících ode dne právních účinků vkladu zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí podle této smlouvy,
 - b) dokončení Projektu (čl. I odst. 5 věta druhá této smlouvy),
a to podle toho, která z nich nastane dříve. Smluvní strany prohlašují, že dobu uvedenou v první větě tohoto odstavce považují podle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, a to s ohledem na následující skutečnosti:
 - a) zájem obou smluvních stran, aby byl na Předmětu koupě proveden Projekt,
 - b) zájem Prodávajícího, aby Kupující realizoval Projekt v souladu s touto smlouvou a dodržel lhůtu uvedenou v čl. I odst. 5 věta první této smlouvy,
 - c) Prodávající je veřejnoprávní korporací, která má pečovat o všestranný rozvoj svého území a plnit další úkoly plynoucí z tohoto jejího postavení.
3. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zatížení podle odstavce 1 písm. b) tohoto článku se nevztahuje (tj. Kupující je oprávněn zatížit Předmět koupě dotyčným věcným právem, aniž by si k tomu musel předtím vyžádat od Prodávajícího jeho souhlas) na zřízení zástavního práva k Předmětu koupě ve prospěch třetí osoby (banky) za účelem zajištění financování Projektu, a to za předpokladu, že budou splněny následující podmínky:
 - a) finanční prostředky poskytnuté třetí osobou (bankou) budou výlučně použity na provedení Projektu a příslušný úvěr bude k tomuto účelu vázán (účelová vázanost úvěru),
 - b) finanční prostředky budou třetí osobou (bankou) uvolňovány až pro uhrazení skutečně vynaložených nákladů na provedené práce, nedohodne-li se Kupující s třetí osobou (bankou) na jiném způsobu uvolňování finančních prostředků,
 - c) Prodávající bude oprávněn průběžně (max. 1x za 6 měsíců) kontrolovat, že úvěr je použit výlučně k financování Projektu, a v rámci tohoto svého oprávnění na základě jím učiněné výzvy, zaslané Kupujícímu alespoň 30 dnů před provedením kontroly, požadovat po Kupujícím předložení všech relevantních podkladů souvisejících s financováním Projektu.
4. Zákaz zcizení a zatížení uvedený v odstavci 1 tohoto článku se zřizuje bezplatně, a to jako právo věcné.
5. Prodávající oprávnění ze zákazu zcizení a zatížení uvedeného v odstavci 1 tohoto článku

přijímá.

Čl. V. NABYTÍ VĚCNÝCH PRÁV

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
2. Zákaz zcizení a zatížení uvedený v čl. IV této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcných práv k Předmětu koupě do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá místně příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti (čl. VI odst. 1 této smlouvy). Pokud Prodávající svou povinnost podle první věty tohoto odstavce nesplní ani do 30 dnů ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti (čl. VI odst. 1 této smlouvy), je Kupující oprávněn učinit tak sám, tj. podat příslušný návrh na vklad věcných práv do katastru nemovitostí místo Prodávajícího.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že náklady spojené s převodem Předmětu koupě podle této smlouvy, tj. správní poplatek z návrhu na vklad věcných práv do katastru nemovitostí, hradí Kupující. Pokud však tyto náklady případně místo Kupujícího vynaloží Prodávající, je Kupující povinen nahradit je Prodávajícímu neprodleně po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Čl. VI. ÚČINNOST A ZRUŠENÍ SMLOUVY

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá účinnosti teprve splněním následujících podmínek (tj. dnem, kdy bude splněna poslední z nich), a to tím, že Kupující předloží Prodávajícímu
 - a) pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, jímž bude Projekt [jako stavební záměr, resp. záměr podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**stavební zákon**“)] povolen (dále také jen „**Povolení**“),
 - b) závaznou smlouvu o dílo s dodavatelem (se zhotovitelem) stavební části Projektů,
 - c) závaznou smlouvu/závazné smlouvy na financování Projektů;o splnění všech těchto podmínek vystaví Prodávající Kupujícímu písemné potvrzení, které bude použito v příslušném vkladovém řízení (jako 1 z příloh návrhu na vklad podle čl. V odst. 3 této smlouvy).
2. Každá smluvní strana je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit v případě, že některá z podmínek uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) tohoto článku nebude splněna ani do 42 měsíců ode dne podpisu této smlouvy.
3. Prodávající je dále oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě, že Kupující
 - a) bude v prodlení se splněním svého závazku dokončit Projekt podle čl. I odst. 5 této smlouvy o více než 2 roky, nebo
 - b) přestoupí zákaz zcizení a zatížení uvedený v čl. IV této smlouvy.
4. Budou-li na Předmětu koupě v rámci Projektů provedeny nějaké stavební práce a dojde-li jimi ke zhodnocení Předmětu koupě, má Kupující v případě zrušení této smlouvy odstoupením od ní právo na vypořádání zhodnocení Předmětu koupě, max. však do výše Kupní ceny. Pro stanovení výše tohoto zhodnocení bude vypracován znalecký posudek znalcem vybraným ze seznamu znalců společně Prodávajícím a Kupujícím. Nedohodnou-li se však smluvní strany na osobě znalce, bude znalec vybrán losem ze 4 kandidátů, které v počtu po 2 znalcích navrhne každá smluvní strana. Nenavrhne-li jedna smluvní strana žádného znalce nebo se k losování nedostaví, bude druhá smluvní strana oprávněna vybrat znalce podle vlastního uvážení. Právo na takto určené vypořádání zhodnocení Předmětu

koupě přitom Kupujícímu náleží až tehdy, když Předmět koupě nebude zatížen zástavním právem, zřízeným na základě právního jednání Kupujícího, přičemž zástavní právo (včetně jeho výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu zástavního práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky a jejího příslušenství.

Čl. VII. SMLUVNÍ POKUTY

1. Dostane-li se Kupující do prodlení se splněním svého závazku dokončit Projekt podle čl. I odst. 5 této smlouvy ze subjektivních důvodů ležících na jeho straně, kterými se pro účely této smlouvy rozumí
 - zaviněné jednání (konání i nekonání) Kupujícího, který si nepočínal tak, jak mohl a měl, přičemž Kupující je v souvislosti s tím povinen prokázat, že učinil vše, co lze po něm rozumně požadovat, aby k porušení příslušné povinnosti nedošlo,je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny za každý započatý rok prodlení.
2. Přestoupí-li Kupující zákaz zcizení a zatížení uvedený v čl. IV této smlouvy, je povinen zaplatit Prodávajícímu v každém jednotlivém případě porušení tohoto zákazu smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny, max. však do výše Kupní ceny.
3. Nenabude-li tato smlouva ze subjektivních důvodů ležících na straně Kupujícího účinnosti do 3 let ode dne jejího podpisu, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny.
4. Pro všechny smluvní pokuty uvedené v tomto článku výše platí, že
 - a) jsou sjednány za účelem uložení sankce smluvní straně, která poruší utvrzenou povinnost (jedná se tak o smluvní pokuty sankční, které nijak neslouží k paušalizaci náhrady škody),
 - b) jsou započitatelné proti jiným peněžitým závazkům vyplývajícím z této smlouvy,
 - c) jejich splatnost činí 30 dnů od doručení výzvy k jejich zaplacení,
 - d) ujednáními o smluvních pokutách není nijak dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody či jiné újmy, která jí vznikne v důsledku porušení utvrzené povinnosti,
 - e) povinná strana považuje jejich výši za přiměřenou a vzdává se práva domáhat se u soudu jejich snížení.

Čl. VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ (REALIZACE PROJEKTU)

1. Prodávající se zavazuje, že poskytne Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost k získání Povolení a Kolaudačního rozhodnutí, zejména pak že udělí Kupujícímu souhlas vlastníka (ve smyslu ust. § 187 stavebního zákona) a uzavře s ním plánovací smlouvu (ve smyslu ust. § 130 a násl. stavebního zákona) tak, aby bylo možné Projekt řádně provést a včas dokončit, včetně zajištění potřebných parkovacích míst, nebude-li si je moci zajistit Kupující na své náklady sám.
2. Prodávající je mimo rámec součinnosti popsané v odstavci 1 tohoto článku oprávněn, výhradně však podle vlastního uvážení, účastnit se na přípravě Projektu, zejména pak být informován o postupu prací na projektové dokumentaci k Projektu, seznamovat se být i s dílčími výstupy těchto prací a vyjadřovat se k nim, vždy však tak, aby nebyla ohrožena plynulost přípravy Projektu.
3. Na základě požadavku Prodávajícího musí být v rámci Projektu splněny alespoň tyto podmínky:
 - a) Kupující zajistí osobám, které Prodávající navrhne, získat v době vymezené Kupujícím, a to nejpozději do 6 měsíců od právní moci Povolení, možnost uzavření dohody

o budoucím pronájmu bytů v Projektu ve formě nájmu družstevního bytu, včetně možnosti uzavření smlouvy o dalším členském vkladu s Družstvem, a to nejméně v rozsahu 1/3 podlahové plochy všech bytů v Projektu, za stejnou cenu jako pro všechny zájemce o bydlení v Projektu,

- b) v areálu Projektu zřídí Kupující 2 průchody pro pěši (1 spojující ulici Na Valech s ulicí Horní brána a 1 spojující ulici Horní Brána s ulicí Karla Klíče), které se budou v době nočního klidu zamykat,
- c) Prodávajícímu budou v Projektu vyhrazena 3 vnitřní parkovací místa formou bezplatného užívacího práva, které bude po dokončení Projektu váznout na Předmětu koupě (jeho dotčené části) jako věcné břemeno.

Čl. IX. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoli změny nebo dodatky k této smlouvě musí být učiněny v písemné formě a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatné (popř. zdánlivé), nedotýká se to jejich ostatních ujednání, která zůstávají nadále platná a účinná s tím, že se smluvní strany zavazují dohodou neprodleně po takovémto případném zjištění nahradit neplatné (popř. zdánlivé) ujednání novým ujednáním platným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu neplatného (popř. zdánlivého) ujednání a které nebude představovat zřejmý prospěch nebo neprospěch jedné smluvní strany na úkor či ve prospěch druhé smluvní strany.
4. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran.
5. Záměr města Hostinné prodat Předmět koupě byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce Městského úřadu Hostinné v době od xxx do xxx pod č. xxx.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Města Hostinné na jeho zasedání konaném dne xxx usnesením č. xxx/xx/ZM/202x.
7. Smluvní strany se dohodly a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva bude zařazena do evidence smluv města Hostinné a celé znění této smlouvy bude zveřejněno v registru smluv, a bude tak veřejně přístupné. Zveřejnění v registru smluv zajistí Prodávající. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z toho Prodávající si ponechá dva (2) stejnopisy, Kupující obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použit pro účely příslušného vkladového řízení u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
9. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že všem ujednáním této smlouvy porozuměly a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

Přílohy:

- č. 1 – Geometrický plán č. xxx

- č. 2 – Architektonický záměr (květen 2022) a architektonický záměr (září 2023)
- č. 3 – Časový harmonogram Projektu

V Hostinném dne xxx

Prodávající:

Kupující:

Město Hostinné
Ing. Dagmar Sahánková
starostka města

Coop Development, družstvo
Anna Ježková
předseda družstva

